

Wohnungsmarktanalyse

Universitätsstadt Marburg

Auftraggeber: Universitätsstadt Marburg

Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Janine Constant

Dipl.-Ing. Regina Höbel

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Einleitung | 7 |
| 2. Vorgehen..... | 8 |
| 3. Wohnstandort | 11 |
| 3.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen | 11 |
| 3.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen | 15 |
| 3.3. Eckdaten zum Wohnungsbestand..... | 19 |
| 4. Konsequenzen aus der künftigen demografischen Entwicklung..... | 26 |
| 4.1. Bevölkerungsprognose | 26 |
| 4.2. Wohnungsbedarfsprognose | 27 |
| 5. Der Markt für Mietwohnungen | 32 |
| 6. Öffentlich gefördertes Wohnen | 44 |
| 7. Barrierearmer Wohnraum..... | 55 |
| 8. Studentisches Wohnen..... | 63 |
| 9. Der Markt für Wohneigentum..... | 67 |
| 10. Wohnbauflächen..... | 73 |
| 11. Fazit | 75 |
| 12. Zehn zentrale Leitsätze, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen | 77 |
| 12.1. Zehn Leitsätze | 77 |
| 12.2. Steigerung und Verstetigung des (sozialen) Wohnungsneubaus | 77 |
| 12.3. Sicherung des preiswerten Wohnraums..... | 79 |
| 12.4. Barrierearme Wohnraumbestandsanpassung forcieren | 80 |
| 12.5. Schaffung barrierefreier Wohnungen als Beitrag zur Inklusion | 82 |
| 12.6. Wohnalternativen für den Mittelstand schaffen..... | 86 |
| 12.7. Fokus weiterhin auf die Innenentwicklung richten | 88 |
| 12.8. Bereitstellung von ausreichend Wohnbauland..... | 90 |
| 12.9. Leerstand mobilisieren –vorhandene Wohnraumpotenziale aktivieren..... | 91 |
| 12.10. Verstetigung des Dialogs zwischen den Akteuren | 92 |
| 12.11. Verbesserung der Informationsbasis und Monitoring | 93 |
| Glossar | 95 |
| Literaturverzeichnis..... | 97 |

Abbildungen

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Geographische Einordnung der Universitätsstadt Marburg..... | 11 |
| Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Marburg (Hauptwohnsitzbevölkerung)..... | 12 |
| Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Marburg | 13 |
| Abbildung 4: Wanderungen nach Altersgruppen in Marburg (Summe 2007-2011)..... | 14 |
| Abbildung 5: Wanderungsverflechtungen der Universitätsstadt Marburg mit umliegenden Gemeinden und Bundesländern..... | 15 |
| Abbildung 6: Kaufkraftindex pro Haushalt im Umfeld der Universitätsstadt Marburg | 16 |
| Abbildung 7: Haushaltsnettoeinkommensverteilung pro Monat 2012..... | 17 |
| Abbildung 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Marburg und dem Kreis Marburg-Biedenkopf..... | 17 |
| Abbildung 9: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort; 1987 = 100%..... | 18 |
| Abbildung 10: Arbeitslosigkeit in Marburg und im Kreis Marburg-Biedenkopf..... | 18 |
| Abbildung 11: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Marburg | 19 |
| Abbildung 12: Marburger Wohnungsbestand differenziert nach Zahl der Räume..... | 20 |
| Abbildung 13: Marburger Wohnungsbestand in Gebäuden mit Wohnraum differenziert nach Wohnflächen | 20 |
| Abbildung 14: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Marburg | 23 |
| Abbildung 15: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden..... | 23 |
| Abbildung 16: Baufertigstellungen im Wohnungsbau in Mittelhessen nach Art der Gebäude | 24 |
| Abbildung 17: Generalisierte Bodenrichtwerte für Mittelhessen 2011 | 25 |
| Abbildung 18: Voraussichtliche Entwicklung der Altersgruppen bis 2020 | 27 |
| Abbildung 19: Entwicklung der Haushaltsgrößenzahl in Marburg..... | 29 |
| Abbildung 20: Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen in Hessen 2012..... | 33 |
| Abbildung 21: Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen 2003- 2012..... | 34 |
| Abbildung 22: Preissegmente am Mietwohnungsmarkt..... | 35 |
| Abbildung 23: Mietpreisentwicklung (arithm. Mittel) | 36 |
| Abbildung 24: Entwicklung ausgewählter Wohnkostenindizes 2007 bis 2012 für Deutschland | 37 |
| Abbildung 25: Mietpreisentwicklung Universitätsstadt Marburg – Durchschnittspreis und untere Preissegmente..... | 37 |
| Abbildung 26: Mietpreisentwicklung Universitätsstadt Marburg – Durchschnittspreis und untere Preissegmente (Index 2008 = 100)..... | 38 |
| Abbildung 27: Nachfrage nach Preis und Größe im Mietwohnungssegment | 40 |
| Abbildung 28: Nachfrage nach Mietwohnungen in Marburg | 41 |
| Abbildung 29: Preise der Mietwohnungen in Marburg (ohne Wohnungen <20 m ² Wohnfläche) | 42 |
| Abbildung 30: Entwicklung Mietpreisspannen in den statistischen Bezirken..... | 43 |
| Abbildung 31: Bevölkerung im Niedrigeinkommensbereich in Marburg 2012 | 45 |
| Abbildung 32: Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft in der Universitätsstadt Marburg | 49 |
| Abbildung 33: Anbieter geförderter Wohnungen 1.1.2014..... | 50 |
| Abbildung 34: Anteil der Wohnungsangebote 20-45 m ² mit Mietpreis bis 6,14 €/m ² an allen Inseraten..... | 51 |
| Abbildung 35: Entwicklung der Sozialwohnungen | 52 |
| Abbildung 36: Kriterien für den barrierearmen Wohnraum | 56 |
| Abbildung 37: Überblick barrierearme/-freie Wohnformen | 57 |
| Abbildung 38: Entwicklung der Zahl der Studierenden in Marburg..... | 63 |
| Abbildung 39: Prognose der Studienanfänger in Hessen (Hochschul- und Fachhochschulreife) und Umfang der Studierenden an Philips-Universität (Sommersemester) | 64 |

| | |
|---|----|
| Abbildung 40: Entwicklung der Angebotsmieten für Einzimmerwohnungen in Marburg | 66 |
| Abbildung 41: Entwicklung der Angebotsmieten für Einzimmerwohnungen in Marburg (Index) 2008 = 100 | 66 |

Tabellen

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Wohnungsbestand in Gebäuden mit Wohnraum nach Eigentumsformen | 21 |
| Tabelle 2: Marburger Wohnungsbestand in Gebäuden mit Wohnraum nach Art der Nutzung | 21 |
| Tabelle 3: Marburger Gebäudebestand mit Wohnraum nach Gebäudetyp | 22 |
| Tabelle 4: Marburger Wohnungsbestand in Gebäuden mit Wohnraum nach Heizungsart | 22 |
| Tabelle 5: Bauintensitäten Wohnungen in Wohngebäuden(Durchschnitt der Jahre 2009-2011) | 24 |
| Tabelle 6: Voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz)..... | 26 |
| Tabelle 7: Haushalte mit Wohnungsbedarf (inkl. Fluktuationsreserve)..... | 28 |
| Tabelle 8: Wohnungsbedarf bis 2020..... | 30 |
| Tabelle 9: Wohnungsbedarf bis 2020..... | 30 |
| Tabelle 10: Wohnungsbedarf bis 2020..... | 31 |
| Tabelle 11: Objektzustand im Mietwohnungsangebot | 39 |
| Tabelle 12: Wohnungsart im Mietwohnungsangebot | 39 |
| Tabelle 13: Ausstattung im Mietwohnungsangebot | 40 |
| Tabelle 14: Entwicklung der Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften | 45 |
| Tabelle 15: Umfang der Leistungsbezieher nach SGB XII | 46 |
| Tabelle 16: Durchschnittsalter Leistungsempfänger nach SGB XII 2012 | 46 |
| Tabelle 17: Bewilligte Anträge auf Wohngeld | 46 |
| Tabelle 18: Überblick über Mietstufen in Hessen | 47 |
| Tabelle 19: Vergebene Wohnberechtigungsscheine in der Universitätsstadt Marburg..... | 48 |
| Tabelle 20: Verteilung geförderter Wohnungen im Stadtgebiet..... | 50 |
| Tabelle 21: Angebotsquote Niedrigeinkommensbezieher | 53 |
| Tabelle 22: Anteil ältere Einwohner in den Stadtteilen/stat. Bezirken | 60 |
| Tabelle 23: Anteil Studierender an der Gesamtbevölkerung..... | 65 |
| Tabelle 24: Anzahl und Art der Verträge, Anzahl der Beurkundungen (GMB Tab. 4.1) | 67 |
| Tabelle 25: Kauffälle bebaute Grundstücke nach Bebauungsart | 68 |
| Tabelle 26: Gebäudestruktur Eigenheime in Marburg | 68 |
| Tabelle 27: Kaufpreise für Ein/Zweifamilienhäuser..... | 68 |
| Tabelle 28: Kauffälle Wohnungseigentum | 69 |
| Tabelle 29: Kaufpreise Wohnungseigentum..... | 70 |
| Tabelle 30: Objektzustände der Eigentumswohnungen..... | 71 |
| Tabelle 31: Eigentumswohnungen nach Größe und Preissegment | 71 |
| Tabelle 32: Wohnungsgrößen nach der Zimmeranzahl bei Eigentumswohnungen | 72 |
| Tabelle 33: Ausstattungsmerkmale der Eigentumswohnungen | 72 |
| Tabelle 34: Wohnbaulandpotenziale in Marburg | 74 |

1. Einleitung

Ein Teil der Bevölkerung in Hessen ist von relativer Einkommensarmut betroffen. Gleichzeitig nimmt preisgünstiger Wohnraum in Form von preisgebundenen Wohnungen seit Jahren ab, bei einem hohen Miet- und Kaufpreisniveau im privaten Sektor. Die Versorgung mit Wohnraum wird so auch für Normalverdiener zunehmend schwierig. Diese grundlegende Diskussion, wie sie in vielen Kommunen in Deutschland geführt wird, kann der komplexen Ausgangslage in der einzelnen Kommune jedoch kaum gerecht werden.

Der Wohnungsmarkt befindet sich in Deutschland in einem ständigen Anpassungsdruck, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Dies hängt wesentlich damit zusammen, dass sich die Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren haben sich aufgrund des demografischen und des gesellschaftlichen Wandels immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ herauskristallisiert. Auch die Beschaffenheit bzw. das Ambiente der Wohnumgebung – des unmittelbaren Wohnquartiers und des Stadtteils – spielen eine immer größere Rolle.

In diesem Zuge schließen sich – innerhalb einer Stadt oder Region - Angebotsüberhänge auf dem einen und eine hohe Nachfrage auf einem anderen Teilmarkt nicht mehr aus: Während vielerorts großzügig geschnittene Wohnungen und altersgerechte Wohnformen auch zur (erneuten) Eigentumsbildung in städtischen Wohnlagen fehlen, wächst auf der anderen Seite häufig der Handlungsdruck auf unmodernisierte Bestände der 1950er bis 1970er Jahre sowie auf Wohnanlagen mit unvorteilhaften Images. Auch ältere Eigenheime, nicht selten mit veralteten Ausstattungsstandards und energetischem Handlungsbedarf, stehen unter Anpassungsdruck. Verschiebungen ergeben sich auch zwischen dem Wohnen im Eigentum und dem Wohnen zur Miete. Auch in regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen wirtschaftlich prosperierenden und schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Wohnquartieren mit unterschiedlichem sozialen Rang.

In der Universitätsstadt Marburg stehen die beiden zentralen Fragestellungen, wie mehr bezahlbarer Wohnraum und mehr altersgerechter und barrierefreier Wohnraum geschaffen werden kann, im Fokus der Diskussion. Die vermeintlich einfache Lösung der Steigerung des öffentlich geförderten Wohnraumbestandes im Stadtgebiet ist jedoch nur eine Facette, um die Vielfalt der Herausforderungen auf dem Marburger Markt anzugehen. Zudem zeigt sie sich in der Praxis nur beschränkt einsetzbar aufgrund der Begrenztheit geeigneter Flächen (insbesondere in den zentralen Lagen in Marburg). Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg strebt daher eine Analyse des Wohnungsmarktes, bezogen auf die lokalen Fragestellungen an, die gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren und der Politik im Diskurs angegangen werden soll. Diese Untersuchung soll die Ausgangslage erläutern, den Blick in die Zukunft richten und Empfehlungen zu geeigneten Instrumenten enthalten, mit denen in den nächsten Jahren die Wohnungspolitik in Marburg weiterentwickelt werden kann.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die männliche als auch die weibliche Schreibweise für die entsprechenden Beiträge gemeint ist.

2. Vorgehen

InWIS hat die Wohnungsmarktanalyse in drei modular aufeinanderfolgenden Bausteinen durchgeführt. In einem ersten Analyseschritt wurde eine Situationsanalyse durchgeführt. Im zweiten Schritt erfolgte die prognostische Betrachtung der demografischen Entwicklung sowie der quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage. In einem dritten Schritt wurden dann aufbauend auf die Erkenntnisse aus vorangegangenen Bausteinen die Handlungsempfehlungen entwickelt.

Grundlage der Analyse ist ein Methoden-Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden. Um der sachlichen Differenzierung des Wohnungsmarktes in verschiedenen Teilmärkten gerecht zu werden, wurden die einzelnen Marburger Teilmärkte getrennt analysiert und im Hinblick auf künftige Herausforderungen in der Entwicklung von Wohnqualitäten und –quantitäten bewertet. In die Bewertung sind verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben:

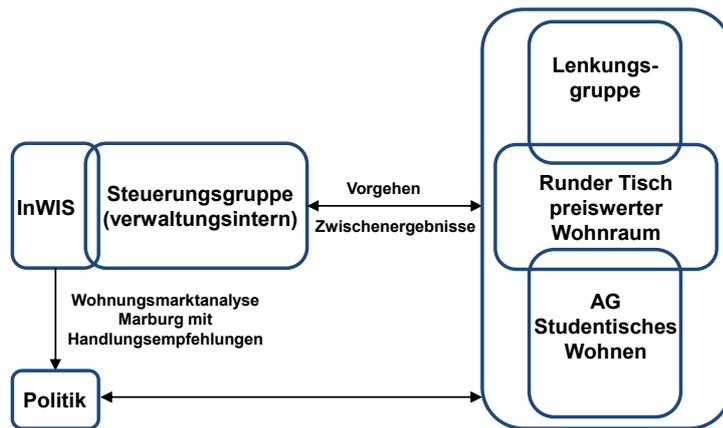
- Auswertung von statistischen Quellen wie z.B. die Kommunalstatistik, Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes sowie der Bundesagentur für Arbeit, der Gesellschaft für Konsumforschung und der Immobilienmarktbericht für die Universitätsstadt Marburg,
- Auswertung der Internet-Immobilienbank ImmobilienScout24,
- Erkenntnisse aus städtischen Berichten und Erhebungen, z.B. Sozialbericht, Infrastrukturbericht, Bericht zum Demografischen Wandel
- Erkenntnisse aus externen Studien und Analysen, z.B. Konjunkturbericht Mittelhessen 2013
- Gespräche mit Experten/Akteuren des Wohnungsmarktes, z.B. mit den drei großen Wohnungsunternehmen GeWoBau, GWH und Wohnstadt, mit Vertretern der unterschiedlichen Fachbereiche der Universitätsstadt Marburg (Fachdienst Stadtplanung, Fachbereich Arbeit, Soziales und Wohnen, Referat für Stadt-, Regional- und Wirtschaftsentwicklung, Stabstelle Altenplanung, Pflegebüro/Fachstelle Wohnberatung), dem Studentenwerk, unterschiedlichen Immobilienmaklern und Bauträgern. Weitere Rückkopplungen der Ergebnisse im Rahmen der Lenkungsrunde mit verschiedensten Experten (u.a. fib e.V.; Mietshäuser Syndikat, ...)

Angesichts der zunehmenden Nachfrage nach preiswerten Wohnungen, ausgelöst durch eine wachsende Zahl an Studierenden, wurde im Jahr 2013 von der Universitätsstadt Marburg mit breiter Beteiligung von fast 80 Beteiligten ein Runder Tisch zum Thema „Preiswerter Wohnraum“ eingerichtet. Beim ersten Treffen des Runden Tisches gründete sich eine Lenkungsgruppe, die die Erarbeitung der vorliegenden Wohnungsmarktanalyse Marburg unterstützte und begleitete. Zwischenergebnisse wurden durch InWIS im Rahmen der Lenkungsrunde, an der zahlreiche Vertreter unterschiedlicher Fachdisziplinen teilnahmen, vorgestellt und diskutiert. Zudem wurden sowohl Analyseergebnisse als auch Handlungsempfehlungen in drei Veranstaltungen des Runden Tisches vorgestellt und diskutiert.¹

Zusätzlich gab es weitere Abstimmungsrunden mit der verwaltungswirtschaftlichen Steuerungsgruppe.

Der gesamte Prozess ist kommunikativ angelegt. Zahlreiche Akteure wurden an der Erarbeitung beteiligt, daher sind stetig die Erfahrungen unterschiedlichster Vertreter des Marburger Wohnungsmarktes mit eingeflossen. Sie haben einen wichtigen Beitrag für die Analyse des Wohnungsmarktes geleistet. Abschließend werden die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse der Politik präsentiert.

¹ Protokolle des gesamten Beteiligungsprozesses und Präsentationen zu Zwischenergebnissen sind auf der Website der Sozialplanung abrufbar: <http://www.marburg.de/de/120240>



Quelle: eigene Darstellung

Verwendung der IS24-Datenbank

Die Auswertung von Angebotsdatenbanken der internetbasierten Immobilienportale wird bereits von namhaften Forschungs- und Marktbeobachtungsinstituten eingesetzt, so etwa vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). An dieser Stelle werden einige methodische Erläuterungen vorangestellt:

- InWIS verwendet die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zur den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
- Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Aus einer Vielzahl an Möglichkeiten wurde hierfür die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Anbieter in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschautfoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und er kennt den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt. Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Im Mietwohnungssegment konnten in Marburg Spitzenwerte bis zu 13.000 Hits pro Monat und Objekt erreicht werden. Sehr schlecht nachgefragte Objekte verzeichnen lediglich eine Hitanzahl von unter 50 Hits pro Monat und Objekt. Der Durchschnittswert liegt bei 1.300 Hits pro Monat und Objekt.
- Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.
- Für die Darstellung der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungstypen wurden fünf Kategorien gebildet. Sie reichen von sehr gering und geringer über durchschnittliche bis hin zu höherer und sehr hoher Nachfrage. Im Mietwohnungssegment wurde aufgrund der sehr hohen Ausschläge nach oben eine zusätzliche Kategorie „extrem hoch“ ergänzt.

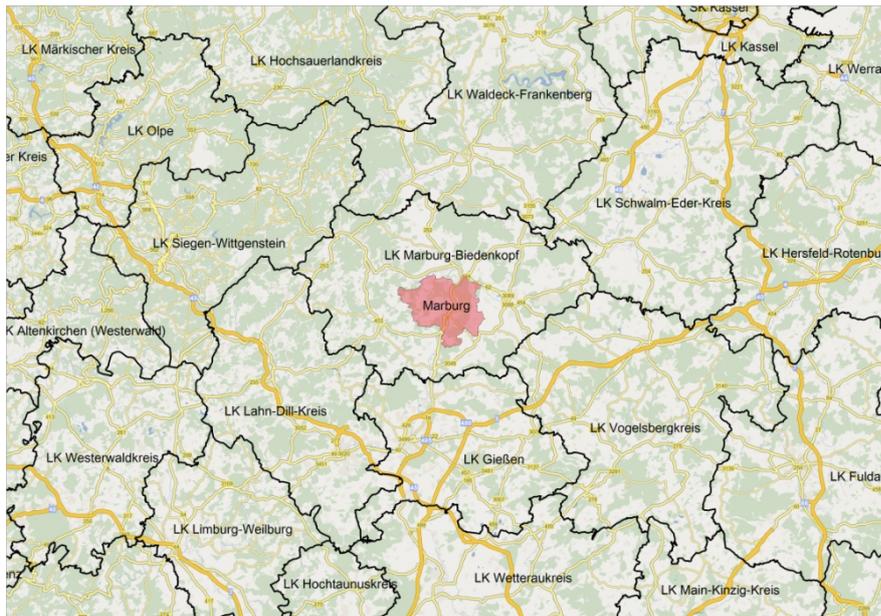
- Eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß gibt Aufschluss über die Repräsentativität der Methodik: Hiernach suchen 71 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss, die umziehen wollen, im Internet nach Wohnungen oder Häusern. Knapp 82 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können.
- Darüber hinaus wurden die Ergebnisse zur Auswertung der Angebotsdatenbank im Rahmen der Expertengespräche mit den lokalen Marktexperten diskutiert, überprüft und verifiziert.
- Auf der Basis von Datenbereinigung ergeben sich für den Wohnungsmarkt der Universitätsstadt Marburg folgende Datengrundlagen (ohne Angebote gleicher Objekte in verschiedenen Quartalen):

| | |
|---|----------------|
| • Mietwohnungen 2008 bis 2. Quartal 2013 | 5.000 Angebote |
| • Eigentumswohnungen 2008 bis 2. Quartal 2013 | 1.550 Angebote |
| • Eigenheime 2008 bis 2. Quartal 2013 | 900 Angebote |

3. Wohnstandort

Die Universitätsstadt Marburg ist als Oberzentrum inmitten des Landkreises Marburg-Biedenkopf in Hessen (Mittelhessen) gelegen. Der Landkreis Marburg-Biedenkopf grenzt in nördlicher Richtung an die Kreise Siegen-Wittgenstein, Waldeck-Frankenberg und den Schwalm-Eder-Kreis sowie im Süden an den Lahn-Dill- und den Vogelsbergkreis sowie den Landkreis Gießen. Mit rd. 72.000 Einwohnern (Hauptwohnsitz im Jahr 2013) ist Marburg die siebtgrößte Stadt Hessens und fungiert aus landesplanerischer Sicht als eines der Oberzentren Mittelhessens.

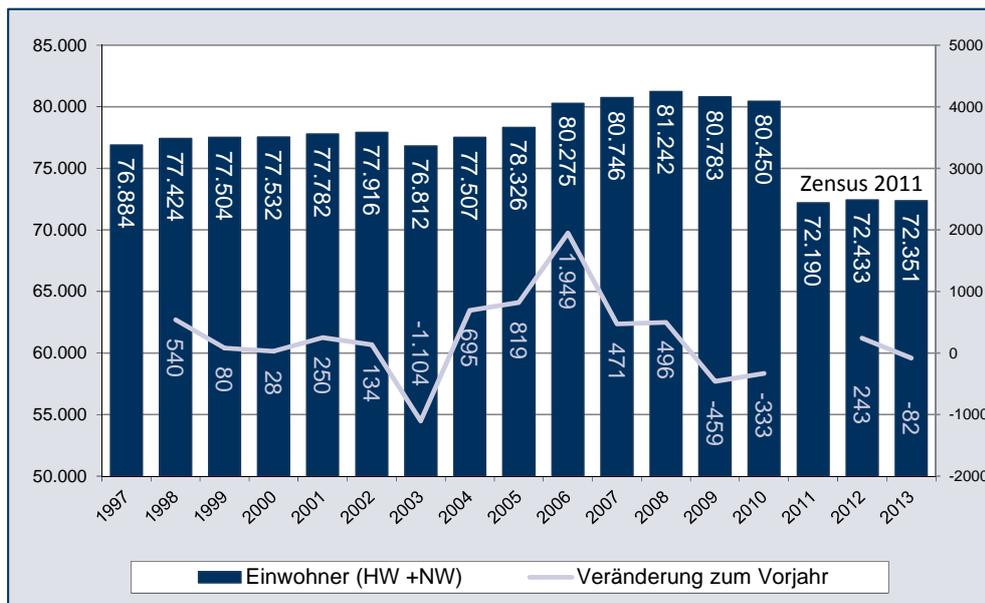
Abbildung 1: Geographische Einordnung der Universitätsstadt Marburg



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Regiograph Analyse 12

3.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Eine wichtige Determinante für die Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes einer Stadt stellt die Bevölkerungszahl und ihre Veränderung dar. In den Jahren 1997 bis 2010 konnte die Universitätsstadt Marburg 3.566 neue Einwohner (mit Hauptwohnsitz) verzeichnen, das entspricht einem Bevölkerungswachstum von 4,6 Prozent. Seit dem Jahr 2011 basiert die Fortschreibung der Bevölkerung auf den Erhebungen des Zensus 2011. Der Zensus bildet die Grundlage für die Fortschreibung der amtlichen Einwohnerzahlen und findet regelmäßig statt (letzte Volkszählung im Jahr 1987). Laut Zensus 2011 wohnten Ende des Jahres 2011 8.957 Personen weniger als zuvor fortgeschrieben in Marburg. Das entspricht einer Abweichung von rd. -11 Prozent von der bisherigen Statistik. Diese Abweichung lässt sich als sog. Fortschreibungsfehler beschreiben, der sich im Laufe der Jahre in der Statistik eingeschlichen hat. Er findet sich nicht nur in Marburg sondern bundesweit auch in vielen anderen Kommunen wieder. Die Abweichung der Einwohnerzahl ist u.a. auf nicht registrierte Auswanderungen bzw. Rückkehrer in das Ausland zurückzuführen. In der gesamten Bundesrepublik Deutschland gab es zum Stichtag des Zensus 2011 rd. 1,5 Mio. Einwohner weniger als bisher in den Registern der statistischen Landesämter gezählt. Bei deutschen Einwohnern betrug die Abweichung nur 0,6 Prozent während es bei ausländischen Personen rd. 15 Prozent waren. Die Abweichung ist auch darauf zurückzuführen, dass bei einer Rückkehr von Migranten und Migrantinnen in das Heimatland häufig keine Abmeldung stattfindet, und der Fortzug dementsprechend nicht verbucht wird. Die Personen bleiben in der Statistik damit erhalten, wohnen aber nicht mehr in der betreffenden Stadt. Im Verlauf der Jahre hat sich damit eine Anzahl von Personen summiert, die durch den Zensus 2011 nun aus der Statistik bereinigt wurde.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Marburg (Hauptwohnsitzbevölkerung)


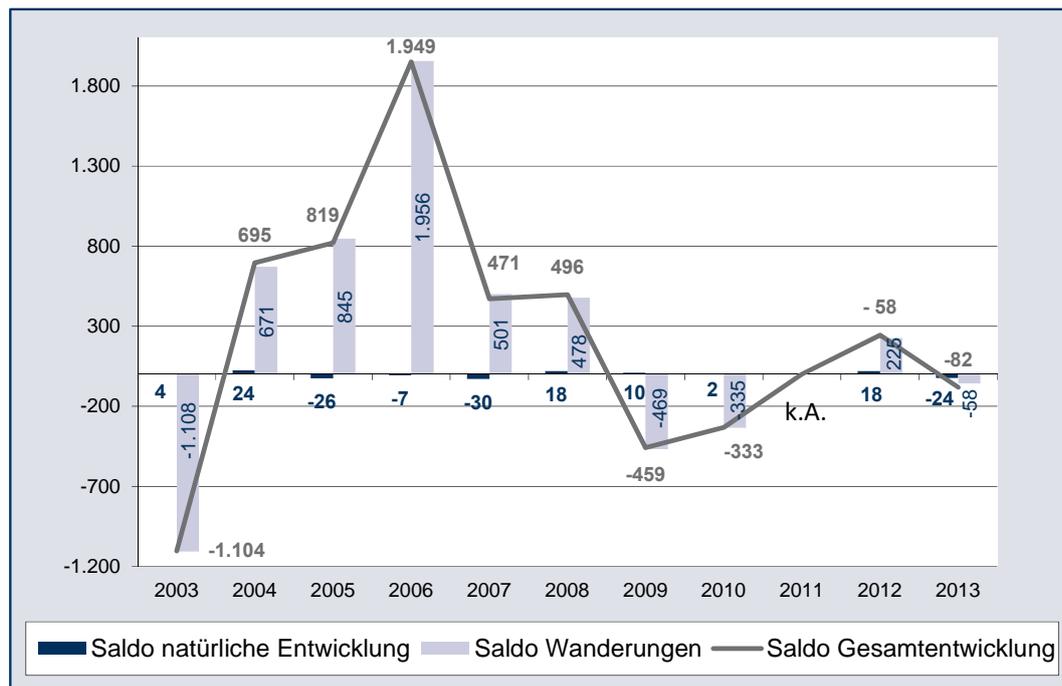
Quelle: Marburger Zahlen; Schriften zur Marburger Stadtentwicklung Nr. 37, 38, 40, 42, 43, 44, 45, 48 aus den Jahren 2000 – 2012, Hrsg. Magistrat der Universitätsstadt Marburg; 2013 Veröff. in Vorb.

Die Zusammenstellung der Determinanten der Bevölkerungsentwicklung zeigt zum einen den Saldo der natürlichen Entwicklung. Bei der Gegenüberstellung von Geburten und Sterbefällen in Marburg schwankt der Saldo zwischen -30 und +24 Personen. Die natürliche Entwicklung ist damit als weitgehend ausgeglichen zu beschreiben. Im gesamten Zeitraum seit 2003 sind nur 11 Personen mehr gestorben als im gleichen Zeitraum in Marburg geboren wurden.

Die Determinanten zeigen deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung in Marburg stark vom Wanderungsverhalten beeinflusst wird. Die meisten Jahre können zwischen sich durch einen Wanderungsgewinn aus. Darunter auch das Jahr 2006, in dem der Saldo besonders hoch ausfällt. Zurückzuführen ist dies ggf. auf die Einführung der Studiengebühren im Folgejahr 2007, so dass in 2006 überdurchschnittlich viele Personen zwecks Aufnahme eines Studiums nach Marburg gezogen sind. In jüngerer Vergangenheit in den Jahren 2009 und 2010 sind Einwohnerverluste durch Wanderungen zu beobachten, während in 2012 und 2013 der Saldo wieder als wachsend bis stabil bezeichnet werden kann.

Im Durchschnitt der letzten 10 Jahre konnte Marburg jährlich rd. 380 Personen durch Wanderungen gewinnen.

Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Marburg



Quelle: Marburger Zahlen; Schriften zur Marburger Stadtentwicklung Nr. 37, 38, 40, 42, 43, 44, 45, 48 aus den Jahren 2000 – 2012, Hrsg. Magistrat der Universitätsstadt Marburg; 2013 Veröff. in Vorb.

Die Wanderungsstatistik des Statistischen Landesamtes lässt eine Differenzierung der einzelnen gewanderten Altersgruppen zu. Demnach konnten im Fünfjahreszeitraum 2007 bis 2011 lediglich bei der Gruppe der 18 bis unter 25-Jährigen Wanderungsgewinne verzeichnet werden. In diesem Zeitraum sind rd. 7.500 Personen in dieser Altersgruppe mehr nach Marburg zugezogen als fortgezogen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil dieser Wanderungen auf Ausbildungszwecke zurück zu führen ist (Studienbeginn). Diese Altersgruppe verzeichnet nicht nur den größten Wanderungsgewinn sondern auch die stärkste Wanderungsdensität, d.h. rd. 40 Prozent aller gewanderten Personen waren zwischen 18 und 25 Jahre alt. Der enge Wohnungsmarkt in den begehrten Kernlagen hat laut Expertensicht dazu geführt, dass viele Studierende alternativ im Umland nach Wohnraum suchen. Dies betrifft insbesondere Lagen entlang der Bahnlinien im Umland, die sogar den Außenbezirken Marburgs aufgrund der besseren Anbindung vorgezogen werden. Die Umzugsbereitschaft der Studierenden ist jedoch sehr hoch, so dass bei entsprechendem Angebot in Marburg der Wohnstandort häufig gewechselt wird.

Die stärksten Verluste sind bei der Altersgruppe der 25 bis unter 30-Jährigen zu verzeichnen. Zurückzuführen sind diese Verluste darauf, dass nicht jeder Studierende nach dem Studium in Marburg gehalten werden kann und sich beruflich in andere Regionen orientiert.

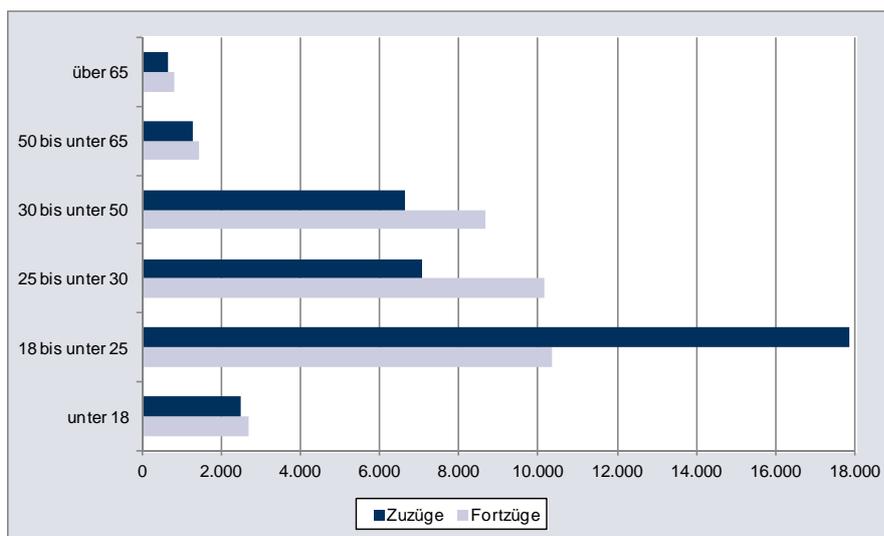
Ebenfalls höhere Wanderungsverluste zeigen sich bei der Altersgruppe zwischen 30 bis unter 50 Jahren. In Kombination mit der Gruppe der Kinder, die ebenfalls einen negativen Wanderungssaldo aufweisen, sind es viele Familien, die Marburg im Beobachtungsraum verlassen haben. Befragte Experten verweisen hier vor allem auf ein fehlendes bezahlbares Wohneigentumsbildungsangebot in den infrastrukturellen Lagen der Stadt, so dass sich viele Haushalte in das Umland orientiert haben. Sie benennen aber auch explizit den Wunsch der Haushalte, primär in der Universitätsstadt Marburg bleiben zu wollen. Aufgrund des engen und häufig kaum bezahlbaren Angebotes werden jedoch auch Lagen im Umland als sekundäre Wohnstandortwahl akzeptiert, so dass sich der eigentliche Wohnwunsch der Haushalte nicht in der Statistik widerspiegelt.

Ähnlich zeigt sich die Situation der Gruppe der älteren Personen über 65 Jahre. Ihr Wanderungssaldo war im Beobachtungszeitraum fast ausgeglichen. Von rd. 1.500 gewanderten Personen sind nur rd. 160 Perso-

nen mehr fort als zugezogen. Befragte Experten, insbesondere die Immobilienmakler verweisen auch hier auf den Trend, in den integrierten Lagen der Stadt zu wohnen. Ein Teil derjenigen, die altersgerechte barrierearme bis barrierefreie Wohnungen suchen, wollen in der Stadt verbleiben, ein andere Teil würde bei entsprechendem Angebot auch aus dem Umland zurück kehren. Diese Dynamik schlägt sich zwar bislang nicht eindeutig in der Statistik wieder – der Fortzug ist in der Summe noch immer höher als der Zuzug nach Marburg, der jährliche Zuzug hat sich jedoch erhöht: So waren es im Jahr 2007 rd. 110 Personen über 65 Jahre die nach Marburg zogen während es im Jahr 2011 bereits rd. 150 Personen waren. Diese Entwicklung wird durch die Experten auch durchaus wahrgenommen.

Eine Herausforderung für die Universitätsstadt Marburg liegt darin, langfristig auch andere Zielgruppen als die der Studierenden z.B. mit den entsprechenden Wohnungsangeboten in der Stadt zu halten und ggf. für die Stadt zu gewinnen und das Bevölkerungswachstum damit langfristig zu stabilisieren.

Abbildung 4: Wanderungen nach Altersgruppen in Marburg (Summe 2007-2011)



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt; eigene Darstellung

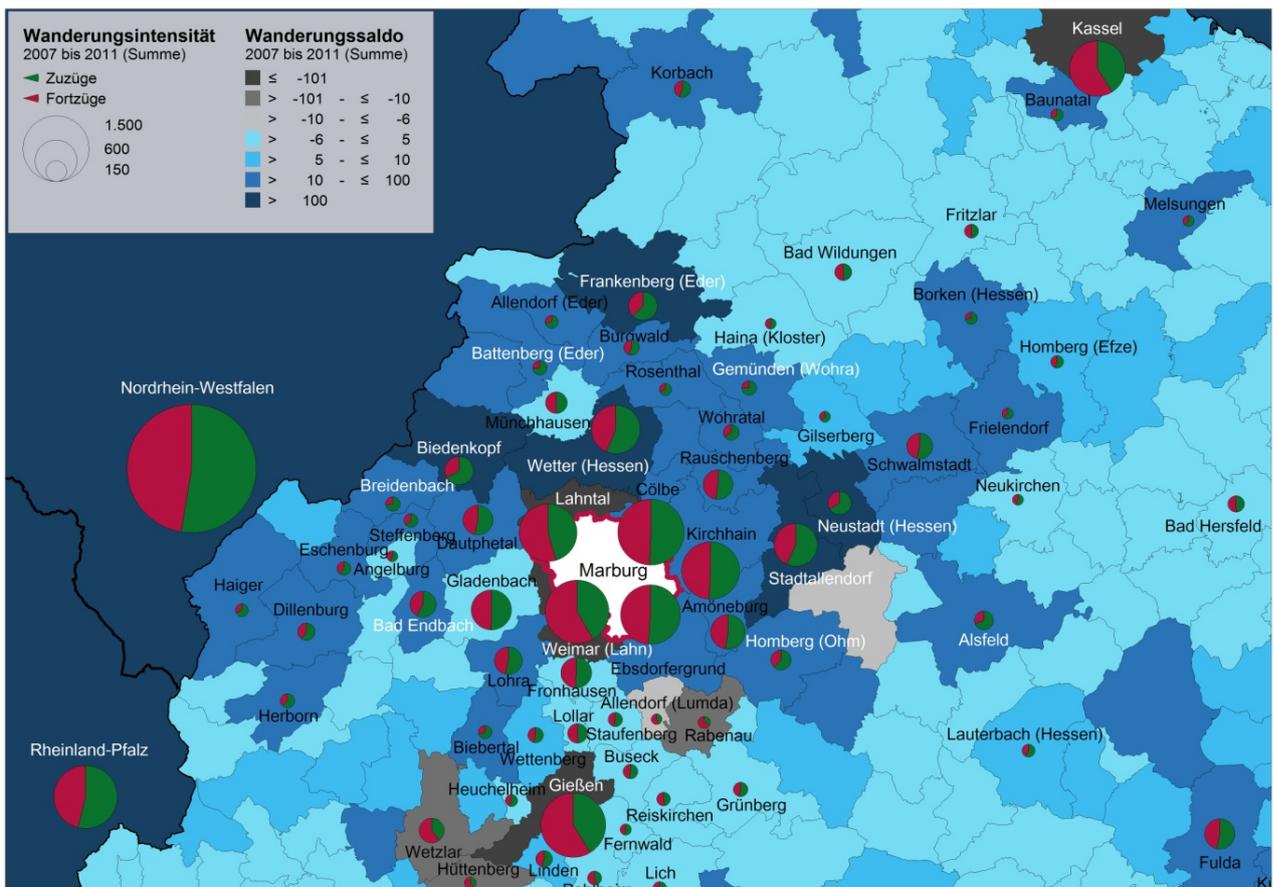
Wanderungsgewinne erzielt Marburg im Beobachtungszeitraum 2007-2011 vor allem aus Städten des direkten Umfelds wie Wetter (102 Personen), Biedenkopf (93 Personen); Stadtallendorf (88 Personen), Frankenburg (Eder) und Neustadt (61 Personen). Für Einwohner dieser Städte stellt Marburg folglich einen attraktiven Wohnstandort dar. Die stärksten Verluste hingegen hat Marburg Richtung Frankfurt zu verzeichnen (-757 Personen), gefolgt – mit deutlichem Abstand – von Gießen (ebenfalls Universitätsstadt; -233 Personen), der documenta-Stadt Kassel (-192 Personen) und Darmstadt (-157 Personen).

Für die Auswertung der Wanderungsverflechtungen nach Quelle und Ziel nach Gemeinden in den anderen Bundesländern standen leider keine differenzierten Daten zur Verfügung. Daher konnten hier nur Auswertungen nach Gesamtzahlen vorgenommen werden, die hervorgebracht haben, dass Marburg über die Summe der Jahre 2007 bis 2011 vor allem Zuwanderung aus Nordrhein-Westfalen erfahren hat (Saldo: 445 Personen), gefolgt von Niedersachsen (372) und Rheinland-Pfalz (158 Personen). Dem stehen insbesondere Verluste nach Berlin (-659 Personen) und Hamburg bzw. Bayern (-222/-217 Personen) gegenüber.

Mit Frankfurt, der Stadt, zu der Marburg den negativsten Wanderungssaldo aufweist, findet auch gleichzeitig über die Jahre 2007 bis 2011 der größte Wanderungsaustausch statt (2.023 Personen). Darauf folgen die unmittelbar umliegenden Städte Cölbe (1.518 Personen), das etwas weiter entfernte Gießen (Universitätsstadt) (1.447 Personen), Weimar (Lahn) (1.399 Personen), Ebsdorfergrund (1.239 Personen), Kirchhain (1.155 Personen) und Lahntal (1.153 Personen). Im Falle von Lahntal, Weimar und Gießen sind die hohen Intensitäten jedoch, wie bereits genannt, vor allem auf die deutlich überwiegenden Abwanderungen zurückzuführen. Während generell Wanderungsverluste, die über größere Distanzen erfolgen (Beispiel Darm-

stadt, Frankfurt, Kassel), vor allem ausbildungs- und arbeitsmarktbedingt sind, nehmen bei Nahwanderungen, zum Beispiel Cölbe, Kirchhain oder Lahntal, **neben privaten Gründen vor allem wohnwertorientierte Motive eine hohe Bedeutung** ein, das heißt, dass hier z.B. Wohnwünsche, die in der Universitätsstadt Marburg nicht erfüllt werden konnten, umgesetzt werden. Das betrifft z.B. Studenten, die keine angemessene kleine bezahlbare Wohnung in zentraler Lage gefunden haben und daher einen Wohnstandort im Umland mit guter Bahnanbindung bevorzugen. Das betrifft aber z.B. auch Familien, die ihren Wunsch nach Wohneigentum in Marburg nicht umsetzen konnten, da das entsprechend nachgefragte Wohnprodukt – Experten verweisen auf einen Angebotsmangel, fehlendes Bauland und ein zu hohes Preisniveau - nicht zur Verfügung stand. Bei einem Teil der Wohnbevölkerung Marburgs wirkt sich der enge Wohnungsmarkt daher zu Gunsten der Umlandgemeinden aus.

Abbildung 5: Wanderungsverflechtungen der Universitätsstadt Marburg mit umliegenden Gemeinden und Bundesländern



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

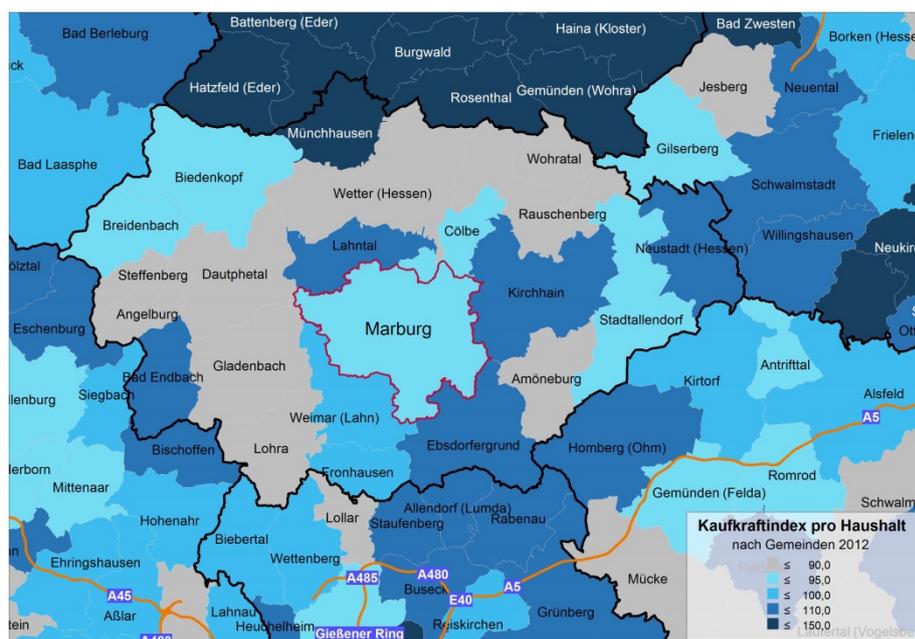
3.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt die Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Zu den wichtigsten Indikatoren, aus denen Rückschlüsse für den zukünftigen Wohnkonsum getroffen werden können, zählen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht vor allem die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die Zahl der Arbeitslosen und die Einkommenssituation.

Kaufkraftindizes für die Bundesrepublik Deutschland kategorisieren die vorhandene Kaufkraft auf Ebene der Städte und Gemeinden auf Basis der durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen. Ein Indexwert von 100 entspricht dem bundesweiten Durchschnitt. Höhere Werte beschreiben eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft, niedrigere Werte ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau.

Die Darstellung der verschiedenen Kaufkraftindizes im Gemeindevergleich zeigt, dass im näheren bis weiterem Umland vor allem die Gemeinden des Landkreises Waldeck-Frankenberg über dem deutschlandweiten Schnitt liegen. Innerhalb des Landkreises Marburg-Biedenkopf verfügt die Gemeinde Münchhausen über den höchsten Kaufkraftindex gefolgt von den Gemeinden im süd-westlichen Bereich (Kirchhain, Neustadt (Hessen), Ebsdorfergrund) sowie auch Lahntal nördlich an Marburg angrenzend und Bad Endbach an der westlichen Kreisgrenze. Marburg selber liegt mit einem Index von 93 bedingt durch den hohen Studierendenanteil deutlich unterhalb des gesamtdeutschen Schnitts und ebenfalls unterhalb des Mittelwertes des Kreises Marburg-Biedenkopf (98) und umliegender Kreise (97 bis 100). Der Kaufkraftindex ist damit einer wichtiger Hinweis auf die Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum in Marburg, wenngleich ein geringer Durchschnittswert auch Haushalte mit höheren Einkommen verbergen kann.

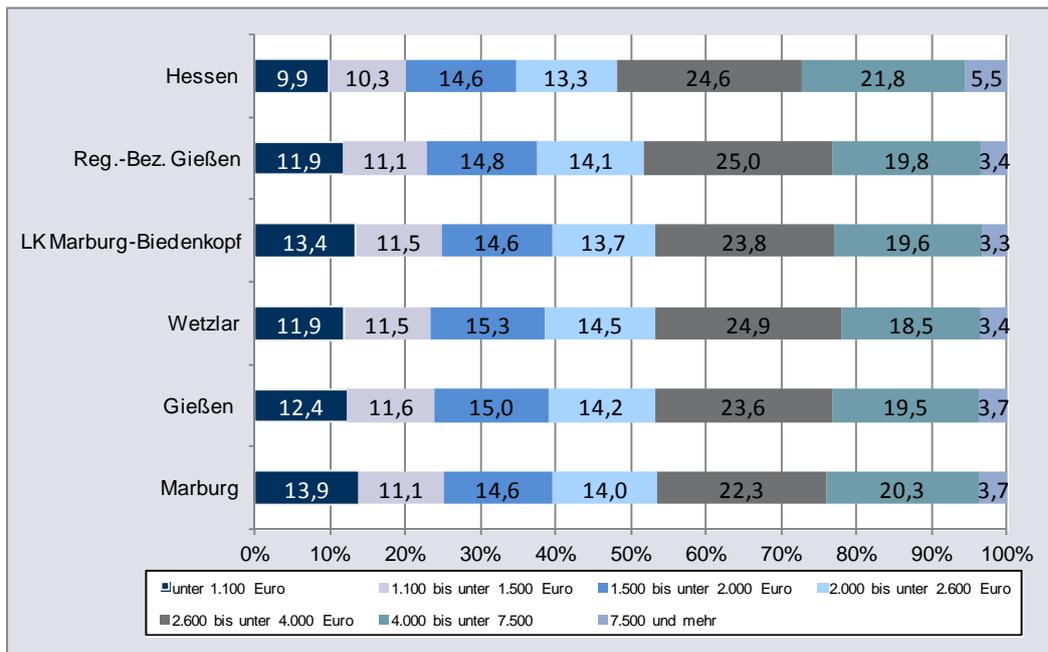
Abbildung 6: Kaufkraftindex pro Haushalt im Umfeld der Universitätsstadt Marburg



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), eigene Darstellung

Wird das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen nach einzelnen Einkommensklassen unterteilt, wird deutlich, dass Marburg im Vergleich zur Region einen überdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit einem geringen Haushaltsnettoeinkommen unterhalb von 1.000 Euro monatlich aufweist. Weitere 11 Prozent der Haushalte verfügen über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von bis zu 1.500 Euro. Insgesamt ist damit mindestens jeder vierte Haushalt auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen. Bei der Steuerung des Wohnungsmarktes sind die Mittelverdiener mit einem Einkommen zwischen 1.500 und 4.000 Euro pro Monat nicht zu vergessen. Sie stellen mit insgesamt rd. 51 Prozent die größte Gruppe dar. Bei der Schaffung von Wohnraum nehmen daher preisgünstige und mittelpreisige Wohnungen eine besondere Bedeutung ein.

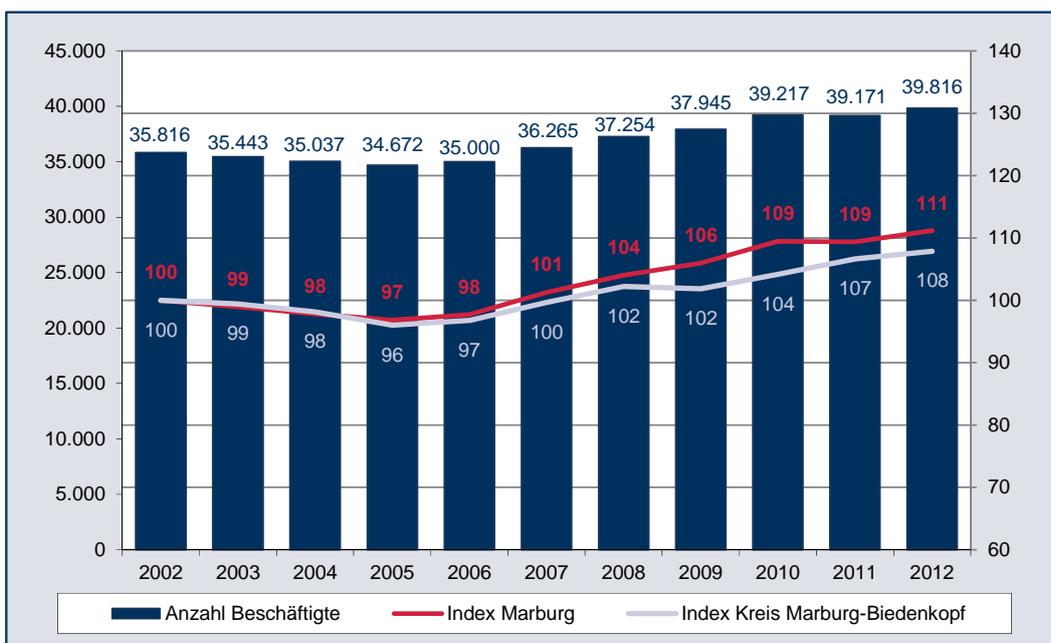
Abbildung 7: Haushaltsnettoeinkommensverteilung pro Monat 2012



Quelle: GfK 2012, eigene Darstellung

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in Marburg insgesamt positiv verlaufen. Konjunkturbedingt ist die Zahl der Beschäftigten bis 2005 insgesamt leicht gesunken und lag zu dem Zeitpunkt 3 Prozentpunkte unterhalb des Wertes von 2002. In den darauffolgenden Jahren hat sich der Arbeitsmarkt wieder sehr gut erholt und hat zu einer deutlich gestiegenen Anzahl der Beschäftigten geführt. Seit 2010 liegt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 9 Prozentpunkte über Ausgangsniveau im Jahr 2002. Die Entwicklung auf Kreisebene ist generell ähnlich verlaufen, jedoch hat sich die Erholung des Arbeitsmarktes in Marburg deutlich stärker abgezeichnet.

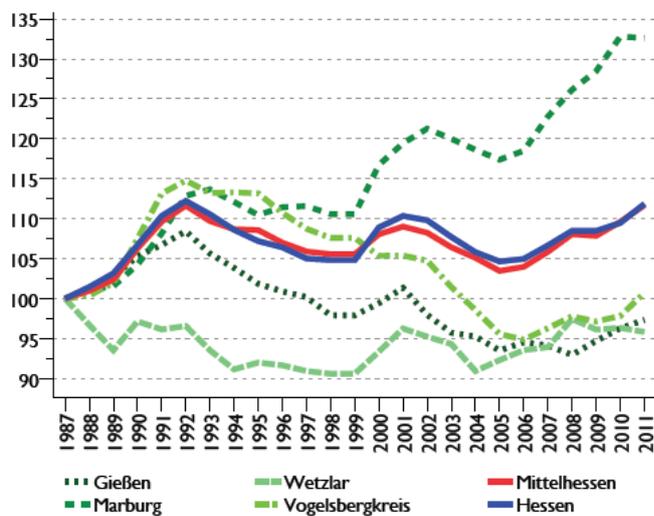
Abbildung 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Marburg und dem Kreis Marburg-Biedenkopf



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung *Stichtag jeweils 30.06

Die Beschäftigtenentwicklung im Vergleich zur Region bzw. zum Land ist seit der Jahrtausendwende stark überdurchschnittlich und übersteigt die Trends im Landes- und regionsdurchschnitt bei Weitem.

Abbildung 9: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort; 1987 = 100%

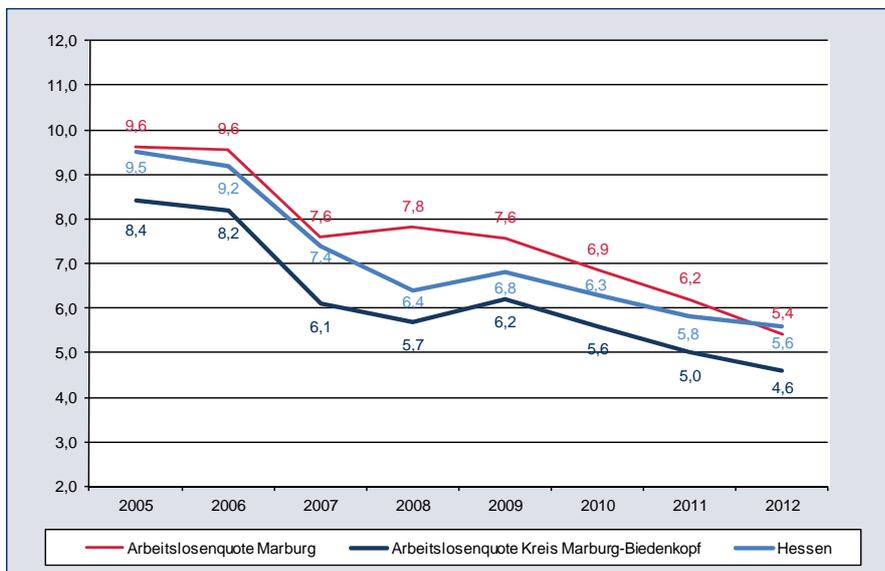


Index der Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort (1987=100).
 Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungszahlen der amtlichen Statistik

Quelle: Regionaler Konjunkturbericht 2013, S. 8

Die Arbeitslosenquote (gemessen an allen zivilen Erwerbspersonen) hat sich über den betrachteten Zeitraum von 2005 bis 2012 auf Kreis-, Gemeinde- und Bundeslandebene ähnlich entwickelt, wenngleich Marburg gegenüber den Vergleichsräumen mit Ausnahme des Stichtages in 2012 (hier wird sie erstmals von dem Wert des Bundeslandes leicht übertroffen) stets die höchste Arbeitslosenquote aufweist, u.a. wegen ehemaliger Studierender, die sich nach dem Examen zunächst arbeitslos melden. Insgesamt beläuft sich der Rückgang der Arbeitslosigkeit in der Stadt auf 4,2 Prozentpunkte, im Kreis und auf Bundeslandebene hat sich der Rückgang leicht geringer vollzogen (-3,8 bzw. -3,9 Prozentpunkte). Die Arbeitslosenquote zum Stand Juni 2012 ist für Marburg der niedrigste Wert des Betrachtungszeitraums.

Abbildung 10: Arbeitslosigkeit in Marburg und im Kreis Marburg-Biedenkopf



Quelle: Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

3.3. Eckdaten zum Wohnungsbestand

In der Diskussion um die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung spielt die Bestandsentwicklung zunehmend eine gewichtige Rolle. Ende des Jahres 2012 weist die amtliche Statistik eine Anzahl von 39.078 Wohnungen auf. Das sind rd. acht Prozent mehr als im Jahr 2011. Ausschlaggebend ist der Zensus 2011. Er dient der Gemeindestatistik des Statistischen Landesamtes ab dem Jahr 2012 als neue Fortschreibungsbasis. Mit dem Zensus 2011 wurde für Marburg ein höherer Wohnungsbestand als bisher gedacht ermittelt. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf die Definition des Zensus und der bisherigen Fortschreibung. Während bislang eine Wohnung nur dann als Wohnung gezählt wurde, wenn sie über eine Küche oder eine Kochnische verfügte, so ist dies für die Zählung des Zensus 2011 keine Voraussetzung mehr, so dass auch eine Ansammlung von Räumen ohne Küche als Wohnung definiert wird, sofern sie über einen eigenen Eingang verfügt. Damit hat sich die Zahl der Wohnungen, zumindest statistisch, in Marburg erhöht. Diese statistische Erhöhung führt jedoch nicht zu einer plötzlichen Marktentspannung, da diese Wohnungen auch in den Vorjahren bereits vorhanden, jedoch nur nicht gezählt wurden.

Abbildung 11: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Marburg

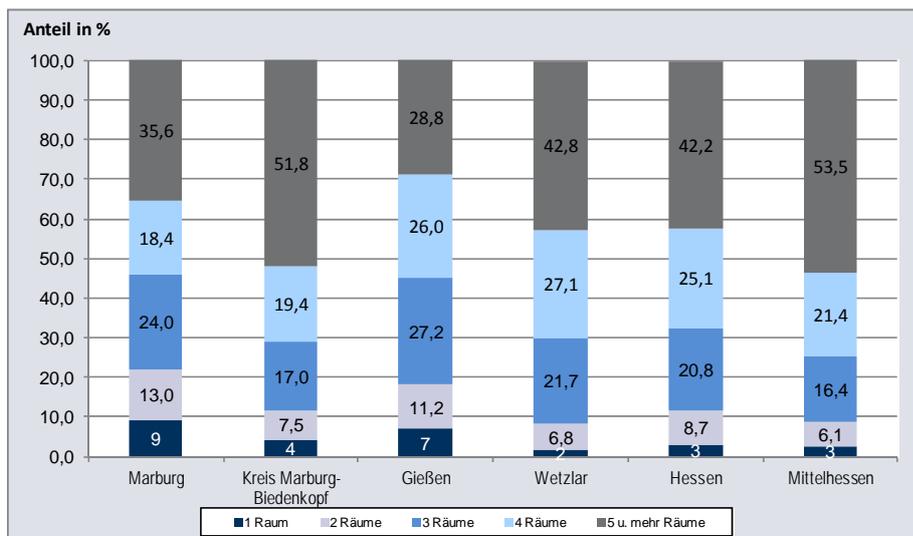


Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung Stichtag jeweils 31.12; *Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011

Der Marburger Wohnungsbestand charakterisiert sich durch einen hohen Anteil an kleinen Wohnungen mit bis zu drei Räumen, ein für städtische Regionen und Hochschulstädte zu erwartendes Ergebnis. Rund jede zweite Wohnung ist für einen Singlehaushalt geeignet, da sie ein bis zwei Räume aufweist. Im Vergleich mit der Universitätsstadt Gießen fällt jedoch auf, dass Marburg einen überdurchschnittlich großen Bestand an Wohnungen mit ein bis zwei Räumen hat.

Auffällig ist zudem der relativ geringe Bestand an Wohnungen mit 4 Räumen. In diesem Teilmarkt konkurrieren sowohl Familien mit Kind(ern) und studentische Wohngemeinschaften mit einkommensstärkeren Paaahaushalten, die sich ein zusätzliches Arbeitszimmer und/oder Gästezimmer wünschen.

Abbildung 12: Marburger Wohnungsbestand differenziert nach Zahl der Räume



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Die Auswertungen nach Wohnflächengröße bestätigen die Angaben nach Zimmerzahl. Es gibt einen besonders hohen Anteil an kleinen Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche, die 16 Prozent aller Wohnungen umfassen und vermutlich der stark studentisch geprägten Wohnungsnachfrage geschuldet sind. Ein Viertel aller Wohnungen ist nicht größer als 59 m², ein Wert, der auch in Gießen vorzufinden ist und einer typischerweise in größeren Städten anzutreffenden umfangreicheren Anzahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten entspricht, während in ländlicher geprägten Regionen Familienhaushalte die Nachfrageschwerpunkte bilden. Der eher mit Wetzlar statt mit Gießen vergleichbare Anteil sehr großer Wohnungen mit 120 und mehr Quadratmetern korrespondiert mit den zahlreichen freistehenden Eigenheimen und großen Stadtvillen in Marburg, die sich z.B. in Gießen nicht in dem Umfang finden lassen.

Abbildung 13: Marburger Wohnungsbestand in Gebäuden mit Wohnraum differenziert nach Wohnflächen



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Die Auswertung des Wohnungsbestandes nach Eigentümerart zeigt, dass die meisten Wohnungen in Marburg im Besitz von Privatpersonen sind. Dazu zählen vor allem die Ein- und Zweifamilienhäuser. Typischerweise ist dieser Anteil geringer als in den ländlicheren Bereichen mit einem höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern.

Rd. 18 Prozent der Wohnungen sind in der Hand von institutionellen Eigentümern wie Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Banken, Versicherungen usw. Das entspricht rd. 7.000 Wohnungen. Rd. 5.400 dieser Wohnungen sind im Besitz der drei großen Unternehmen GeWoBau (rd. 2.650 WE), GWH (rd. 1.450 WE) und Wohnstadt (rd. 1.300 WE) (Laut Angaben der Unternehmen). Das Studentenwerk verfügt über weitere rd. 2.100 Wohnungen bzw. Wohnheimplätze.

Tabelle 1: Wohnungsbestand in Gebäuden mit Wohnraum nach Eigentumsformen

| Eigentumsform der Wohnung | Marburg | Kreis Marburg-Biedenkopf | Gießen | Wetzlar | Mittelhessen | Hessen |
|---|---------|--------------------------|--------|---------|--------------|--------|
| Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen | 32,4 | 20,1 | 22,8 | 16,2 | 16,7 | 22,9 |
| Privatperson/-en | 49,8 | 69,6 | 44,6 | 55,0 | 73,2 | 62,5 |
| Wohnungsgenossenschaft | 2,0 | 2,0 | 2,9 | 4,3 | 2,3 | 2,5 |
| Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen | 7,6 | 2,7 | 20,2 | 11,0 | 3,5 | 5,2 |
| Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen | 1,4 | 0,8 | 2,7 | 4,0 | 1,2 | 2,4 |
| Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen | 1,4 | 0,9 | 1,1 | 7,2 | 1,1 | 1,3 |
| Bund oder Land | 3,4 | 2,9 | 0,9 | 1,7 | 1,1 | 2,4 |
| Organisation ohne Erwerbszweck | 2,0 | 0,9 | 4,9 | 0,6 | 1,0 | 0,8 |

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Im Jahr 2011 betrug die Wohneigentumsquote in Marburg 28,1 Prozent. Sie ist höher als in der Universitätsstadt Gießen mit 22,6 Prozent, erreicht aber bei weitem nicht die Quoten kleinerer Mittelstädte oder gering verdichteter Regionen. Knapp 69 Prozent des Wohnraumbestandes werden als reguläre Mietwohnungen vermietet, unter 1 Prozent dienen Ferien- oder Freizeitzwecken. Die vergleichsweise geringe Leerstandsquote von 2,3 Prozent kann als Indikator für eine gewisse Marktanspannung gewertet werden. Ein funktionierender Markt erfordert eine Fluktuationsreserve von ca. 2-3 Prozent, da immer einige Wohnungen aufgrund von Modernisierungstätigkeiten leer stehen oder z.B. aufgrund von Umzugsaktivitäten von einem Haushalt doppelt angemeldet werden. In Marburg ist insbesondere aufgrund der hohen Anzahl an Studierenden die Fluktuation höher als in anderen Kommunen, so dass die Fluktuationsreserve bei rd. 3 Prozent liegen sollte. Die in Marburg leer stehenden Wohnungen sind demnach nicht einmal ausreichend, um den Bedarf der Fluktuationsreserve zu decken. Zudem weisen befragte Experten darauf, dass die leeren Wohnungen kaum in den Kernlagen zu finden sind und sich eher auf die Außenstadtteile konzentrieren.

Tabelle 2: Marburger Wohnungsbestand in Gebäuden mit Wohnraum nach Art der Nutzung

| Art der Wohnungsnutzung | Marburg | Kreis Marburg-Biedenkopf | Gießen | Wetzlar | Mittelhessen | Hessen |
|--|---------|--------------------------|--------|---------|--------------|--------|
| Von Eigentümer/-in bewohnt | 28,1 | 50,3 | 22,6 | 40,1 | 53,0 | 45,1 |
| Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) | 68,8 | 45,3 | 73,9 | 54,7 | 41,8 | 50,4 |
| Ferien- oder Freizeitzwohnung | 0,7 | 0,9 | 0,2 | 1,5 | 1,0 | 0,8 |
| Leer stehend | 2,3 | 3,5 | 3,3 | 3,7 | 4,1 | 3,7 |

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Mehr als zwei von drei Wohngebäuden in Marburg sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Die größte Gruppe stellen die freistehenden Eigenheime dar, die etwas mehr als die Hälfte aller Wohngebäude ausmachen. Die eigentumsorientierten Wohnformen sind in Marburg zwar häufiger vertreten als in Gießen, gegenüber dem Kreis oder Mittelhessen sind sie jedoch weniger umfangreich und korrespondieren mit der größeren Bedeutung des Wohnens zur Miete in den Universitätsstädten.

Tabelle 3: Marburger Gebäudebestand mit Wohnraum nach Gebäudtyp

| Gebäudtyp | Marburg | Kreis Marburg-Biedenkopf | Gießen | Wetzlar | Mittelhessen | Hessen |
|-----------------------|---------|--------------------------|--------|---------|--------------|--------|
| Eigenheim freistehend | 52,8 | 74,4 | 44,6 | 61,5 | 74,5 | 59,0 |
| Doppelhaushälfte | 7,3 | 5,5 | 7,0 | 8,0 | 5,9 | 9,7 |
| Reiheneigenheim | 8,1 | 3,7 | 9,1 | 8,4 | 4,6 | 10,6 |
| Mehrfamilienhaus | 29,7 | 13,5 | 36,8 | 19,4 | 11,9 | 18,0 |
| Sonstige | 2,3 | 3,0 | 2,5 | 2,7 | 3,2 | 2,8 |

Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnung, eigene Darstellung

Die Heizungsart ist einer der wenigen Indikatoren des Zensus 2011, die Hinweise auf die Wohnungsausstattungsqualitäten geben. Demnach verfügen in Marburg nur noch 4 Prozent der Wohnungen über Einzelöfen oder gar keine Heizung, ein mit Gießen vergleichbares Ergebnis, das sich jedoch vom Regions- oder Landesdurchschnitt positiv hervorhebt.

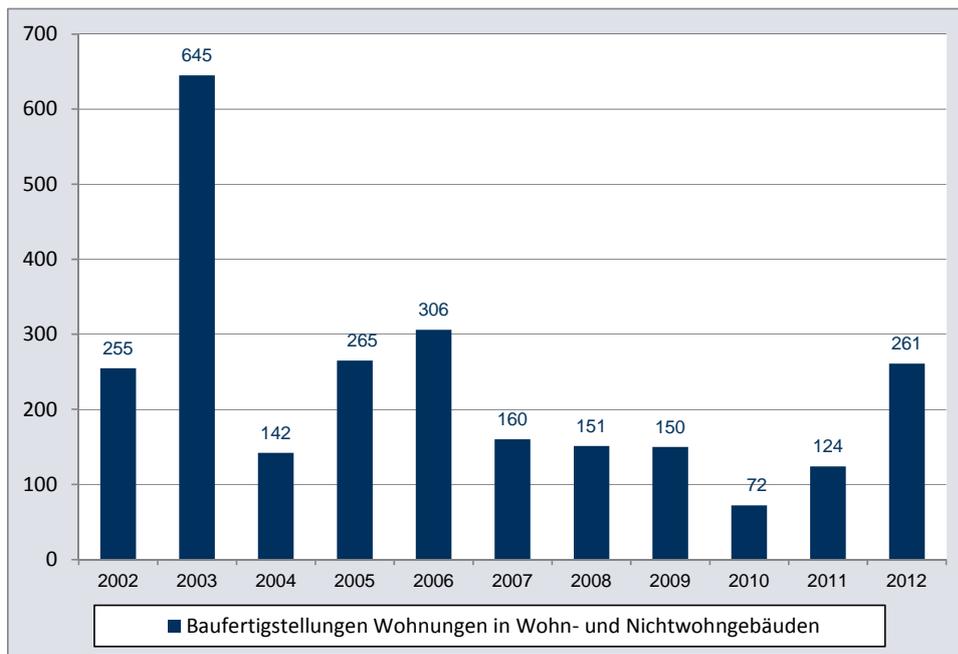
Tabelle 4: Marburger Wohnungsbestand in Gebäuden mit Wohnraum nach Heizungsart

| Heizungsart | Marburg | Kreis Marburg-Biedenkopf | Gießen | Wetzlar | Mittelhessen | Hessen |
|---|---------|--------------------------|--------|---------|--------------|--------|
| Fernheizung (Fernwärme) | 2,8 | 1,5 | 14,6 | 2,1 | 2,3 | 3,1 |
| Etagenheizung | 10,5 | 3,6 | 10,4 | 7,0 | 3,2 | 5,3 |
| Blockheizung | 1,4 | 1,1 | 1,3 | 2,3 | 0,7 | 0,9 |
| Zentralheizung | 81,3 | 85,7 | 70,6 | 83,0 | 84,7 | 83,5 |
| Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung) | 3,8 | 7,4 | 3,0 | 5,3 | 8,3 | 6,6 |
| Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen | 0,2 | 0,7 | 0,2 | 0,3 | 0,7 | 0,6 |

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden hat sich in Marburg in den Jahren 2003 bis 2011 um rd. 3,6 Prozent erhöht (vgl. Abbildung 11). Dazu sind sowohl Eigenheime als auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet worden. Das Fertigstellungsniveau der letzten Jahre ist durch leichte Schwankungen gekennzeichnet. Spitzenwerte wurden im Jahr 2003 erreicht. Im Beobachtungszeitraum 2002 bis 2006 wurden im Durchschnitt 323 Wohnungen pro Jahr in Wohn- und Nichtwohngebäuden erreicht. In jüngerer Vergangenheit, in den Jahren 2007 bis 2012, hat sich das Fertigstellungsniveau auf 152 Wohnungen pro Jahr in Wohn- und Nichtwohngebäuden reduziert.

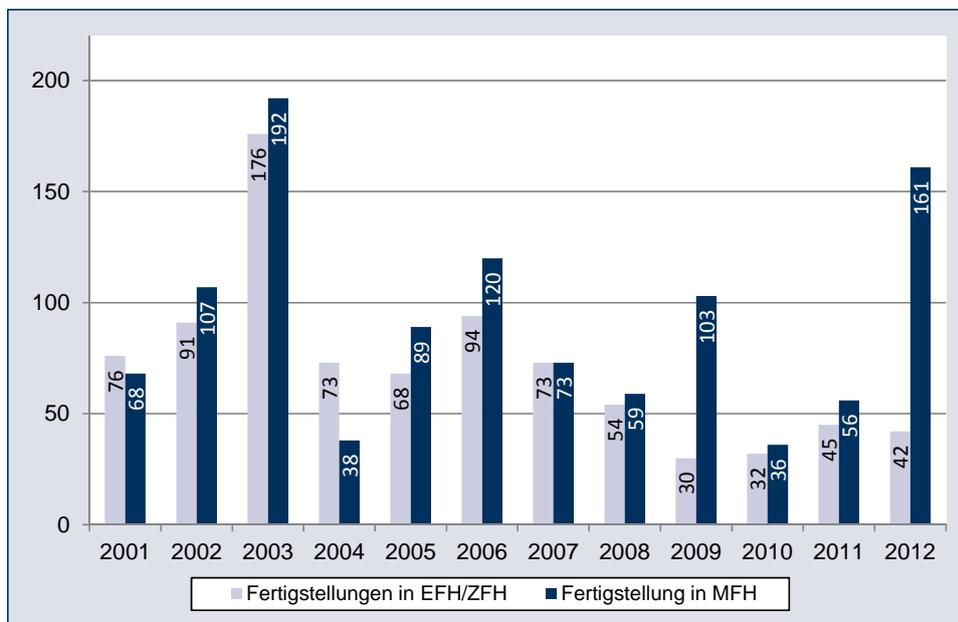
Abbildung 14: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Marburg



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

Für Wohngebäude in Marburg lassen sich die Baufertigstellungen zudem unterteilen nach Größe des Gebäudes. Demnach wurden sowohl im Segment der Ein-/Zweifamilienhäuser als auch im Mehrfamilienhaussegment stetig neue Wohnungen errichtet. Der Rückgang der Baufertigstellungszahlen zeigt sich in beiden Segmenten, wenngleich im Segment der Mehrfamilienhäuser in den Jahren 2009 und insbesondere in 2012 überdurchschnittlich viele Wohnungen errichtet wurden.

Abbildung 15: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden

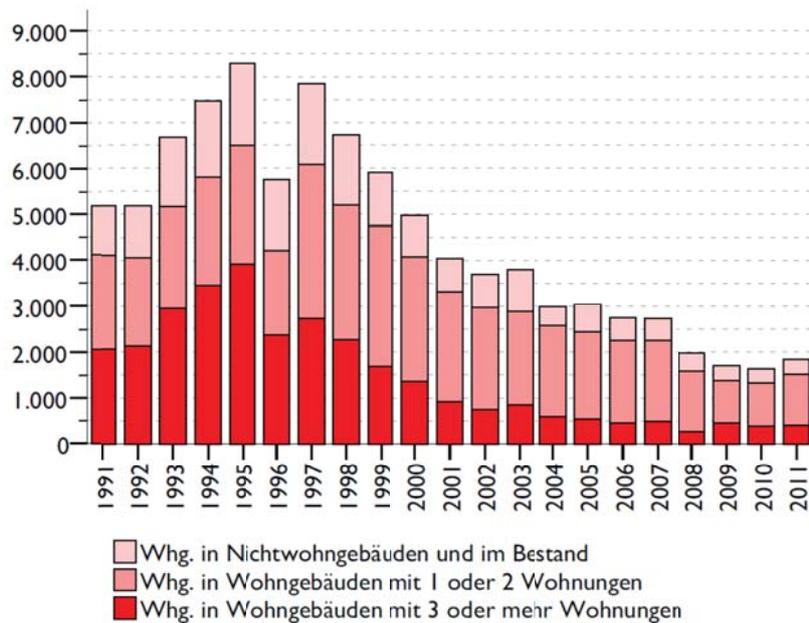


Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung MFH= Mehrfamilienhaus; EFH/ZFH = Ein- und Zweifamilienhaus

Der im Auftrag des vdw Südwest vom IWU-Institut erstellte „Regionale Konjunkturbericht 2013“ für den mittelhessischen Wohnungsmarkt konstatiert: „Das Jahr 2011 war von einer deutlichen Wiederbelebung der Neubautätigkeit in Hessen gekennzeichnet. Die deutliche Zunahme der Bauinvestitionen mit 30 % im bun-

desweiten Geschoßwohnungsbau war auch in Mittelhessen spürbar. Für das Jahr 2012 deuteten Frühindikatoren jedoch bereits wieder einen Rückgang der Entwicklungsdynamik an. Die Zahl der Baugenehmigungen in Hessen nahm in den ersten drei Quartalen 2012 nur noch um 8 % zu, im Vergleich zu 30 % im Vorjahr. In Mittelhessen war dieser Rückgang bereits ein Jahr zuvor spürbar: Die Zahl der Baugenehmigungen nahm 2011 nur um 1 % zu, die Umsatzentwicklung im Bauhauptgewerbe war, anders als im landesweiten Trend des Jahres 2011 negativ.“²

Abbildung 16: Baufertigstellungen im Wohnungsbau in Mittelhessen nach Art der Gebäude



Quelle: Konjunkturbericht, S. 19, dort angegebene Quelle: Amtliche Statistik

Die folgende Tabelle stellt die Bauintensitäten (Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner) in Marburg und der der Region bzw. der Vergleichsstädte gegenüber. Die Bauintensität insgesamt ist in Marburg mit 1,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner (im Schnitt der Jahre 2009-2011) niedriger als in der Region als auch in anderen größeren Universitätsstädten wie Frankfurt am Main oder Gießen. Das geringere Fertigstellungsniveau betrifft sowohl das Segment der Eigenheime als auch des Mehrfamilienhausbaus.

Tabelle 5: Bauintensitäten Wohnungen in Wohngebäuden(Durchschnitt der Jahre 2009-2011)

| Stadt/Region | Bauintensität gesamt (p.a.) | Bauintensität WE in EFH u. ZFH (p.a.) | Bauintensität WE in MFH (p.a.) |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Hessen | 1,6 | 0,8 | 0,8 |
| Mittelhessen | 1,9 | 1,3 | 0,6 |
| LK Marburg-Biedenkopf | 1,3 | 0,9 | 0,4 |
| Marburg | 1,2 | 0,4 | 0,8 |
| Gießen | 3,1 | 0,8 | 2,3 |
| Wetzlar | 1,0 | 0,8 | 0,3 |
| Frankfurt am Main | 3,4 | 0,6 | 2,8 |
| Kassel | 0,9 | 0,5 | 0,4 |

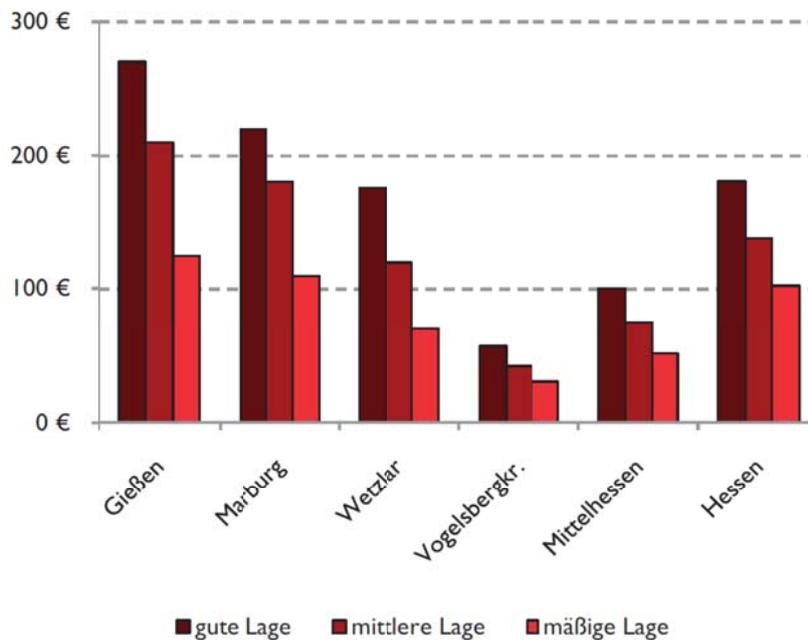
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

² Regionaler Konjunkturbericht 2013, S.18

Die Bodenpreise in Wohngebieten sind in Marburg lt. dem Immobilienmarktbericht 2012³ im Zeitraum 1999 bis 2012 um fünf Prozent gestiegen (1999 ist Basisjahr der Indexreihen). Innerhalb des Stadtgebietes gibt es eine größere Bandbreite an Preissteigerungen und -senkungen. Eine starke Zunahme von immerhin 52 Prozent hat das Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt zu verzeichnen, gefolgt von Hermershausen (+ 23 Prozent), dem Sanierungsgebiet Nordstadt (+ 19 Prozent), Cappel (+ 18 Prozent) und Haddamshausen (+ 13 Prozent). Da die Bodenpreise ein wichtiger Kostenfaktor im Wohnungsbau sind, dürften sie in diesen Stadtteilen die Neubaupreise besonders beeinflussen.

Der Regionale Konjunkturbericht 2013 bestätigt die überdurchschnittlich hohen Bodenpreise in Marburg im Vergleich zur Region. Lediglich die Stadt Gießen liegt noch oberhalb des Preisniveaus in Marburg.

Abbildung 17: Generalisierte Bodenrichtwerte für Mittelhessen 2011



Quelle: Regionaler Konjunkturbericht 2013, S. 22; dort angegeben Quelle: Berechnung (IWU) auf Basis des Immobilienmarktberichtes 2012 der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen

³ Gutachterausschuss für den Bereich der Universitätsstadt Marburg (2013): Immobilienmarktbericht 2012. Marburg, 24f.

4. Konsequenzen aus der künftigen demografischen Entwicklung

4.1. Bevölkerungsprognose

Im Jahr 2002/2003 wurde die Bevölkerungsprojektion aus dem Jahre 1995 für die Universitätsstadt Marburg durch die Stadtverwaltung aktualisiert. Seit dieser Neuberechnung sind weitere elf Jahre vergangen, vergangen – ausreichend Jahre, um die tatsächliche Entwicklung mit der projizierten Entwicklung zu vergleichen. Im Jahr 2010 war ein Einwohnerstand von 80.450 Personen mit Hauptwohnsitz erreicht. Addiert man dazu die rund 7.900 Nebenwohnsitze in diesem Jahr, ergibt sich ein Gesamtbestand von rd. 88.350 Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Damit liegt die tatsächliche Entwicklung in Marburg noch im Rahmen des Maximalen Projektionswertes der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2002/2003.

Mit dem Zensus 2011 wurde allerdings ein neuer (geringerer) Einwohnerstand ermittelt, der jetzt als Grundlage für die amtliche Fortschreibung der Einwohnerzahl dient. Auf dieser Basis soll als Grundlage für die Wohnungsbedarfsprognose die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung anhand bisheriger Trends aktualisiert werden, das heißt, die Entwicklungstrends der Jahre 2003 bis 2013 werden auf Basis der Bevölkerungszahl 2013 weiter fort geschrieben, da derzeit nicht davon auszugehen ist, dass sich in den kommenden Jahren bis 2020 gravierende Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung ergeben. So wird z.B. die Gruppe der Studierenden, als wichtiger Faktor des Wachstums laut Angaben der Universität in den nächsten Jahren auf dem hohen Niveau bleiben. Berücksichtigt wird auch die Abnahme des jährlichen Wachstums der Bevölkerung, die sich in der jüngsten Vergangenheit gezeigt hat. Demnach wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 weiter zunehmen, jedoch nicht mehr so stark wachsen wie in der Vergangenheit. Die Zahl der Einwohner wird demnach auf 73.900 Personen mit Hauptwohnsitz ansteigen. **Das entspricht einem voraussichtlichen Wachstum von rd. zwei Prozent bis zum Jahr 2020.**

Tabelle 6: Voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz)

| Jahr | Einwohner |
|----------------|------------------|
| Basisjahr 2013 | 72.351 |
| 2015 | 72.800 |
| 2020 | 73.900 |
| 2013 bis 2020 | 2,1% / rd. 1.550 |

Quelle: Eigene Berechnung

Zusätzlich zu den Personen mit Hauptwohnsitz gibt es zahlreiche Personen mit Nebenwohnsitz in Marburg (z.B. ein Teil der Studierenden). Statistiken zur Zahl der Nebenwohnsitz sind in der Regel mit einigen Unsicherheiten behaftet. So hat die An/Ummeldung von Nebenwohnsitzen in Marburg im Vergleich zum Hauptwohnsitz keine finanziellen Auswirkungen für die betreffende Person⁴. Dieser Sachverhalt führt dazu, dass sich Personen mit Zweitwohnsitz häufig nicht abmelden und weiterhin in der Statistik als Nebenwohnsitz gezählt werden, obwohl sie nicht mehr in Marburg wohnhaft sind. Die Größe der Nebenwohnsitze ist daher als eine eher vorsichtige Größe zu interpretieren. Für Marburg kann eine Größenordnung von rd. 7.200 Personen angenommen werden⁵, die der Zahl der Hauptwohnsitze hinzuzurechnen ist und sich damit ein Einwohnerstand von rd. 79.550 Personen im Jahr 2013 ergibt.

Nach Altersgruppen unterteilt, zeigt sich die voraussichtliche Entwicklung folgendermaßen:

- Die Zahl der Kinder wird vermutlich weiter abnehmen
- Die Gruppe der 20 bis 35-jährigen wird sich vermutlich aufgrund der Entwicklung der

⁴ Einige Kommunen, insbesondere mit hohem Studierendenanteil, veranschlagen z.B. eine Zweitwohnsitzsteuer

⁵ Angaben der Universitätsstadt Marburg

Studierendenzahlen weitgehend konstant halten.

- Die Altersgruppe der 35 bis 50-jährigen, darunter auch zahlreiche Familien, wird demografisch aber auch wanderungsbedingt weiter abnehmen.
- Wachsen werden die Altersgruppen der Best Ager (50 bis 65 Jahre) und der Senioren über 65 Jahre.

Abbildung 18: Voraussichtliche Entwicklung der Altersgruppen bis 2020

| | |
|----------------------|---|
| Unter 20 Jahre | ↓ |
| 20 bis unt. 35 Jahre | → |
| 35 bis unt. 50 Jahre | ↓ |
| 50 bis unt. 65 Jahre | ↑ |
| Über 65 Jahre | ↑ |

Quelle: Universitätsstadt Marburg, Eigene Berechnung

4.2. Wohnungsbedarfsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die Bevölkerung sondern auch die Zahl der Privathaushalte in Marburg voraus zu schätzen. Laut Ergebnissen des Zensus 2011 gab es im Jahr 2011 rd. 37.600 Privathaushalte in Marburg. In diesen Haushalten sind sowohl Personen mit Hauptwohnsitz als auch mit Nebenwohnsitz enthalten. Die Zahl umfasst aber nicht diejenigen Personen, die in Heimen, Anstalten und Gemeinschaftsunterkünften wohnen. Das betrifft z.B. Personen in Pflegeheimen für ältere Menschen oder für Menschen mit Behinderung, Obdachlosenunterkünften, Mutter-Kind-Heimen, Kinder- und Jugendheimen oder in betreuten Wohngruppen usw. In der Wohnungsbedarfsprognose werden demnach nur Haushalte berücksichtigt, die einen eigenständigen Haushalt führen. Da auch Studierende (auch wenn sie in einem Studentenwohnheim wohnen) einen eigenständigen Haushalt führen, sind sie bei der Summe der Privathaushalte ebenfalls zu berücksichtigen.

Laut Angaben des Hessischen Statistischen Landesamt beträgt die **durchschnittliche Haushaltsgröße in Privathaushalten in Marburg rd. 1,86 Personen pro Haushalt**. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten. Die Vorausschätzung der Haushalte ist mit einigen Unsicherheiten verbunden, denn sie ist abhängig von ...

- dem Altersaufbau der Bevölkerung (denn je größer der Anteil älterer Menschen ist, desto kleiner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße),
- der Veränderung der Lebensstile und Familienformen (steigendes Heiratsalter, Trend zu Singlehaushalten, höhere Scheidungsrate),
- der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung (da Zuwandererfamilien aus ländlichen Herkunftsgebieten eine höhere Kinderzahl aufweisen),

- der Wohnungsmarktlage (denn bei angespannten Märkten werden Haushaltsgründungen aufgeschoben) und
- der Entwicklung der Kaufkraft (bei höherer Kaufkraft werden eher Haushalte gegründet).

In Anlehnung an die bundesweite Raumordnungsprognose 2025/2050 und Haushaltsprognose des BBSR sowie die Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030 wird sich auch die durchschnittliche Haushaltszahl in Marburg weiter verringern. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,86 Personen bereits vergleichsweise gering. Sie ordnet sich in einer Größenordnung größerer Städte ein, wie z.B. Bochum, Essen oder Aachen in NRW. Zugleich ist der Anteil älterer Menschen (bezogen auf die Gesamtbevölkerung ohne die Altersgruppe der Studierenden 20-29 Jahre) bereits höher als im umliegenden Kreis. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße weniger stark als für den Kreis prognostiziert verringern wird. Voraussichtlich wird im Jahr 2020 demnach eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 1,84 Personen pro Privathaushalt erreicht sein.

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis zum Jahr 2020 muss zudem die Entwicklung der Untermieterverhältnisse berücksichtigt werden. Die Höhe der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus aus dem Jahr 2010. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Um diese Quoten valider zu gestalten, sind die Angaben für Kommunen mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern kumuliert worden. Damit ergibt sich eine Quote von 2,05 Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. Aufgrund der stark vertretenen Gruppe der Studierenden in Marburg, die häufiger im Rahmen einer Wohngemeinschaft die Form des Untermieterverhältnisses nutzen, wird der Anteil auf rd. drei Prozent erhöht. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass einige dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet, da sie als ungewollt eingestuft werden. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.

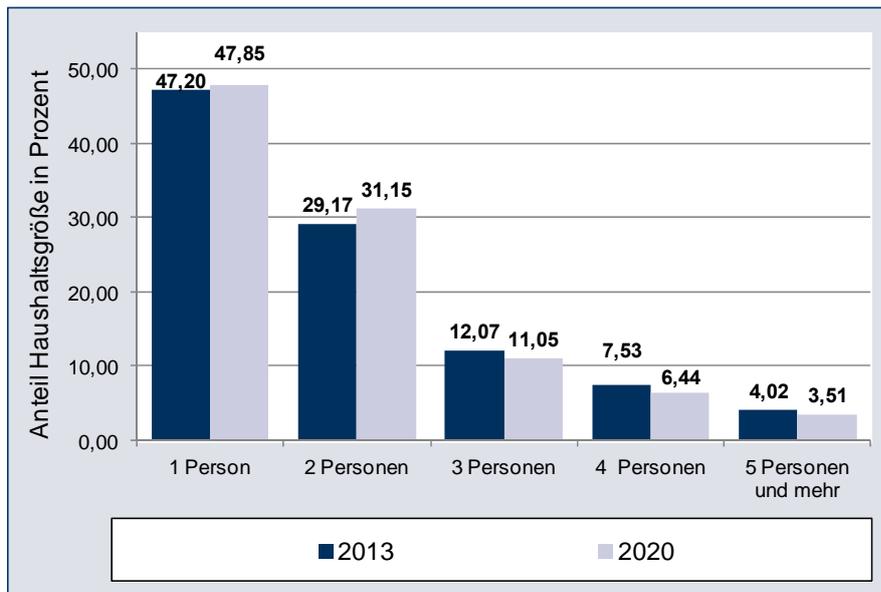
Für das Prognose-Basisjahr 2013 wird die Zahl der Privathaushalte aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2011-2013 um rd. 75 Haushalte erhöht. Unter Berücksichtigung der oben genannten Untermieterwohnsitze sowie einer Fluktuationsreserve von 3 Prozent ergibt sich in der mittleren Variante eine Zahl von 37.947 Haushalten, die bis zum Jahr 2020 auf 39.075 Haushalte mit Wohnungsbedarf ansteigt. Dieser Zuwachs ist sowohl auf den Einwohnerzuwachs als auch auf den Haushaltsverkleinerungsprozess zurück zu führen. Für die Zukunft sind damit weiterhin leichte Wachstumsprozesse zu erwarten und eine der Ursachen für die derzeitigen Versorgungsengpässe am Markt bleibt weiter bestehen. Zudem ist anzunehmen, dass das Wachstumspotential bei ausreichendem Wohnraumangebot noch höher ausfallen würde.

Tabelle 7: Haushalte mit Wohnungsbedarf (inkl. Fluktuationsreserve)

| | Haushalte | | Veränderung absolut | Veränderung relativ |
|--------------------------|-----------|--------|---------------------|---------------------|
| | 2013 | 2020 | | |
| Mittlere Variante | 37.947 | 39.075 | 1.128 | 2,9% |

Quelle: Eigene Berechnung

Unterscheidet man die Haushalte nach der Anzahl ihrer Haushaltsmitglieder, so zeigt sich deutlich, dass die Zahl größerer Haushalte ab drei Personen – häufig Familien – in Zukunft am stärksten abnehmen wird. Kleinere Haushalte hingegen, vor allem diejenigen mit zwei Personen werden zahlenmäßig ansteigen.

Abbildung 19: Entwicklung der Haushaltsgrößenzahl in Marburg

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Zensus 2011 und Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030

Um den Wohnungsbedarf voraus zu schätzen, muss der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt werden und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die den Haushalten potenziell zur Anmietung zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht die sog. Freizeitwohnungen. Diese dienen dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken und werden nur im Urlaub bewohnt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Laut Zensus 2011 beträgt ihre Anzahl rd. 100 Wohnungen in Marburg, die demnach dem verfügbaren Wohnungsbestand abgezogen werden müssen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen oder Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße abhängig von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er den höchsten Erneuerungsbedarf auf, gefolgt von den Wohnungen, die im vorletzten Jahrhundert errichtet wurden. Bundesweit werden laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung Quoten in Höhe von 0,3 Prozent pro Jahr im Mehrfamilienhaussegment und 0,15 Prozent im Einfamilienhaussegment angesetzt. Der tatsächliche Ersatzbedarf in einer Stadt ist jedoch stark abhängig von der Marktlage: Ist der Markt zu entspannt, werden aufgrund geringer Nachfragen kaum Investitionen in Form von Abriss und Neubau getätigt. Ist der Markt sehr angespannt, lassen sich Wohnungen auch ohne Investition vermieten. Die kommunale Wohnungsbedarfsprognose aus dem Jahr 2002 hat einen Ersatzbedarf in Höhe von 10 Wohnungen pro Jahr ausgewiesen. In der vorliegenden Prognose wird der Ersatzbedarf von den bundesweiten Quoten auf 0,05 Prozent herunter gesetzt, da in der Vergangenheit kaum Abriss am Markt in Marburg stattgefunden hat und dies voraussichtlich bis zum Jahr 2020 auch nicht geplant ist. Dennoch gehen dem Markt immer wieder Wohnungen aufgrund von Zusammenlegungen oder Umwidmungen verloren. Mit 0,05 Prozent liegt der Ersatzbedarf damit bei rd. 150 Wohnungen bis zum Jahr 2020.

Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs im Jahr 2013, des Neubaubedarfs durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie des Ersatzbedarfs für Wohnungsabgänge. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 Prozent errechnet sich dann der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Fluktuationsreserve ist notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

In der InWIS-Prognose wird für das Basisjahr 2013 ein Nachholbedarf von rd. 150 Wohnungen ermittelt. Der Nachholbedarf bildet sich durch die im Ausgangsjahr der Prognose unterversorgten Haushalte am Marburger Wohnungsmarkt, für die zusätzlicher Wohnraum zu schaffen ist. Es handelt sich hierbei z.B. um junge Menschen, die einen Haushalt bilden würden, wenn es entsprechenden Wohnraum geben würde. Bei bisher rd. 150 fertig gestellten Wohnungen pro Jahr ($\bar{\emptyset}$ 2007-2012) entspricht der Nachholbedarf einer Bautätigkeit von ca. einem Jahr. Diese Variante zeigt bereits auf, dass selbst wenn jede Wohnung in Marburg bewohnt wäre, das Wohnungspotenzial nicht ausreichen würde, um jeden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen.

Die Erhebungen des Zensus 2011 haben gezeigt, dass es innerhalb des Stadtgebietes Marburgs insgesamt 880 zum Befragungszeitpunkt nicht bewohnte Wohnungen gab. Befragte Experten haben immer wieder darauf hingewiesen, dass es einige Wohnungen im Stadtgebiet gibt, die dem Markt eigentlich nicht zur Verfügung stehen, da sie entweder aufgrund ihrer sehr peripheren Lage nicht nachgefragt werden oder durch den Eigentümer nicht am Markt angeboten werden. Das betrifft z. B. Einliegerwohnungen in der Oberstadt. Ein Teil der als leer gemeldeten Wohnungen steht dem Markt demnach nicht zur Verfügung und werden daher dem verfügbaren Wohnungsbestand abgezogen. Einer vorsichtigen Annahme nach betrifft dies rund 200 Wohnungen in Marburg. Die Obere Variante greift diese Annahmen auf: Demnach liegt der Nachholbedarf in der Oberen Variante bei 350 Wohnungen.

Bis zum Jahr 2020 wird der Wohnungsbedarf in beiden Varianten weiter ansteigen. Der Anstieg ist sowohl auf den Bevölkerungsanstieg als auch auf den Haushaltsverkleinerungsprozess zurückzuführen. Bis zum Jahr 2020 ergibt sich in der oberen Variante ein Wohnungsbedarf von rd. 1.600 Wohnungen, in der mittleren Variante liegt der Wohnungsbedarf bei 1.400 Wohnungen. Aus gutachterlicher Sicht wird der oberen Variante die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen.

Tabelle 8: Wohnungsbedarf bis 2020

| | Nachholbedarf 2013 | Ersatzbedarf bis 2020 | Bedarf durch HH- Zuwachs bis 2020 | Gesamtbedarf bis 2020 |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------|---|--------------------------|
| Obere Variante | 350 WE | 150 WE | 1.100 WE | 1.600 WE |
| Mittlere Variante | 150 WE | 150 WE | 1.100 WE | 1.400 WE |

Quelle: Eigene Berechnung

Obwohl in den letzten Jahren kontinuierlich neue Wohnungen am Markt realisiert wurden, reicht diese Bautätigkeit von durchschnittlich rd. 150 Wohnungen pro Jahr ($\bar{\emptyset}$ 2007-2012) nicht aus, um den Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2020 zu decken. Um für alle Haushalte mit Wohnungsbedarf ausreichend Wohnungen zu errichten, ist eine Anhebung des Fertigstellungsniveaus von rd. 110 Wohnungen pro Jahr erforderlich. Trotz dieser Steigerung würde das jährliche Bauvolumen damit immer noch unterhalb des Durchschnitts der Jahre 2002-2006 liegen (320 WE p.a.).

Tabelle 9: Wohnungsbedarf bis 2020

| | Gesamtbedarf bis 2020 | Erforderliche Bautä- tigkeit WE p.a. | Bisherige Bautätig- keit WE p.a. (2007- 2012) | Bisherige Bautätig- keit WE p.a. (2002- 2006) |
|--------------------------|--------------------------|---|---|---|
| Obere Variante | 1.600 WE | 260 | 150 | 320 |
| Mittlere Variante | 1.400 WE | 230 | 150 | 320 |

Quelle: Eigene Berechnung

Anhand der Marktanalysen sowie unterschiedlicher Berechnungsmodelle der InWIS-Forschung & Beratung GmbH, in denen u.a. Daten aus den Bevölkerungsprognosen, der Altersstrukturen, dem Lebenslageansatz (Haushaltstyp, Alter und Einkommen), Quoten der Eigentumbildung berücksichtigt werden, lassen sich die Neubaubedarfe auf unterschiedliche Segmente verteilen:

- Allein um die Angebotsquote der Niedrigeinkommensbezieher mit preisgünstigem Wohnraum zu halten, ist ein Neubau von rd. 270 Wohnungen bis zum Jahr 2018 erforderlich. Der Markt zeigt sich bereits heute mit starken Anspannungstendenzen, daher wäre es wünschenswert, die Angebotsquote zukünftig zu erhöhen. Wie hoch diese Quote in Zukunft gestaltet werden sollte, kann nur im weiteren Prozess und vor dem Hintergrund einer Marktbeobachtung und in der Diskussion der Akteure definiert werden. Eine erste Annäherung von einer zweiprozentigen Erhöhung würde bereits einen Neubau von rd. 450 Wohnungen bis zum Jahr 2018 erfordern.
- Im Neubau frei finanziert Wohnungen ist ein Neubau von rd. 350 Wohnungen bis zum Jahr 2020 als nachfragegerecht einzustufen. Hier ist zu berücksichtigen, dass durch den Neubau Umzugsketten forciert werden und dadurch weitere preiswerte Wohnungen am Markt frei werden.
- Das Neubaupotential für Eigentumswohnungen liegt bei rd. 420 Wohnungen bis zum Jahr 2020. Durch die Aktivitäten der Kapitalanleger ist bei diesem Neubau davon auszugehen, dass ein Teil zusätzlich dem Mietwohnungssegment zugeführt wird.
- Barrierearmut und Barrierefreiheit sollte in mindestens 50 Prozent aller Geschosswohnungen erreicht werden. Damit wird explizit der Bedarf an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen angesprochen, der sich an die Gruppe der älteren Menschen und Menschen mit Behinderung richtet und dementsprechend die integrierte Lage von großer Bedeutung ist. Der Barrierefreiheit ist dabei eine höhere Gewichtung beizumessen, als der Barrierearmut. Wünschenswert wäre, 100 Prozent des Neubaus barrierearm und barrierefrei auszustatten. Es ist auch davon auszugehen, dass die meisten Investoren diese Aspekte im Neubau berücksichtigen, da sie auch für andere Zielgruppen einen gewissen Mehrwert bieten. Mindestens 50 Prozent sollten sich jedoch explizit an die Gruppe der älteren Menschen und Menschen mit Behinderung richten und im Rahmen der Barrierefreiheit und Barrierearmut auch die Lagequalitäten berücksichtigen, die ebenfalls entscheidend für die Selbstständigkeit der Zielgruppe sind.
- Der Neubau von Eigenheimen sollte in einem Umfang von rd. 385 anvisiert werden, um ausreichend Angebote am Markt zu schaffen. Ausschlaggebend ist, insbesondere die breite Mittelschicht anzusprechen.

Tabelle 10: Wohnungsbedarf bis 2020

| | Gesamtbedarf bis 2020 |
|---|---|
| Mietwohnungen frei finanziert | 350 |
| Mietwohnungen öffentlich gefördert | 450* |
| Eigentumswohnungen | 420 |
| Eigenheime | 385 |
| Barrierefrei/Barrierearm | Mindestens 50 % des Geschosswohnungsbaus |

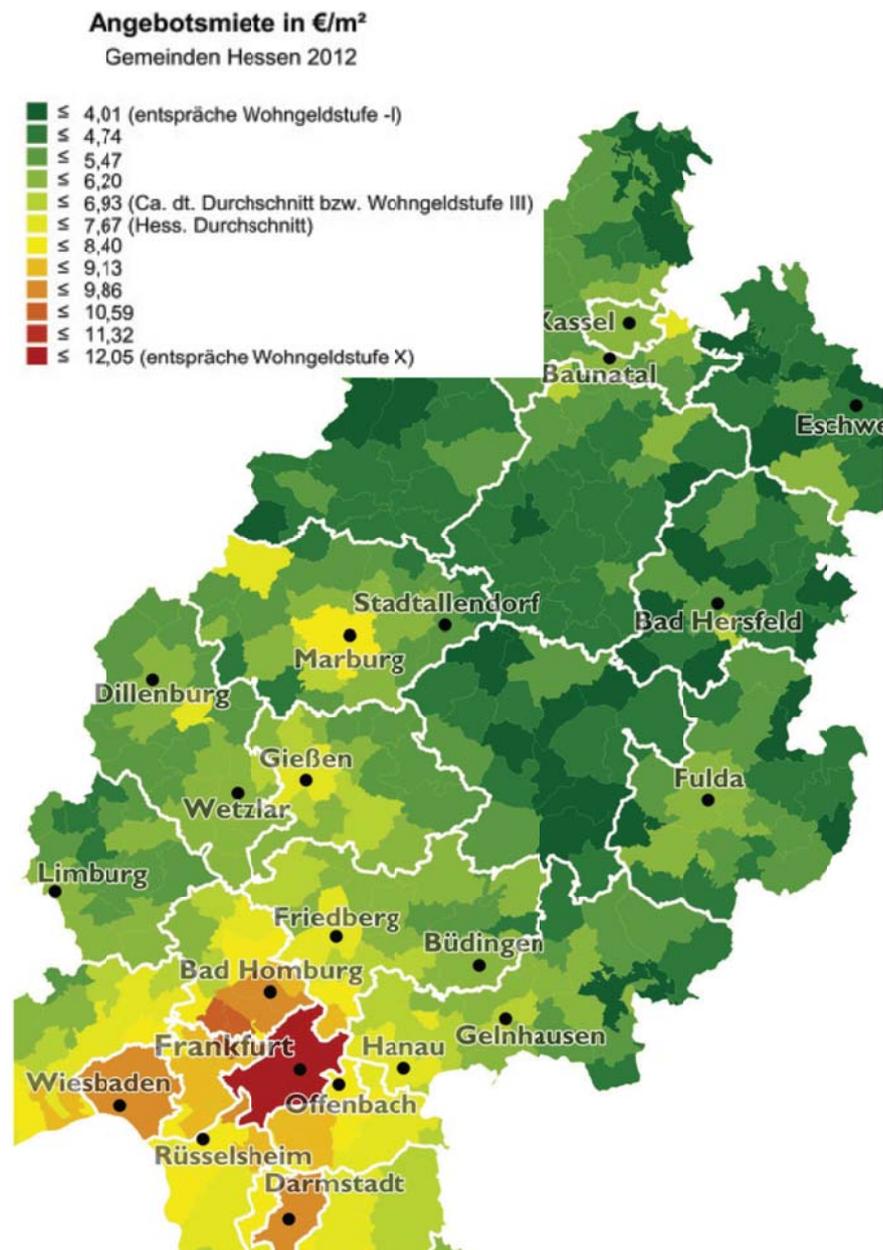
Quelle: Eigene Berechnung; *bis 2018

5. Der Markt für Mietwohnungen

Der im Auftrag des vdw Südwest vom IWU-Institut erstellte „Regionale Konjunkturbericht 2013“ für den mittelhessischen Wohnungsmarkt verzeichnet für Mittelhessen eine Anspannung auf den städtischen Wohnungsmärkten, die nachfrageseitig von steigenden Studierendenzahlen und Zuwanderungen in die Arbeitsmarktzentren und angebotsseitig von einer unzureichenden Wohnungsbauintensität geprägt ist, um das vormals erreichte Wohnraumversorgungsniveau zu halten. Die steigende Nachfrage am Wohnungsmarkt ist für Marburg u.a. auf die Nachfrage als Universitätsstandort und der dort angesiedelten wissensintensiven Industrien zurückzuführen. Die Marktanspannung konzentriert sich in Mittelhessen auf die Universitätsstädte und ihr Umland.

Die Einteilung Hessischer Städte und Kreise in Mietstufen – Grundlage sind Angebotsmieten – zeigt für Marburg trotz der hohen Mietsteigerungen der vergangenen Jahre für 2012 ein mittleres Preisniveau für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Einteilung stark angesichts des hochpreisigen Niveaus am Frankfurter Wohnungsmarktes beeinflusst wird.

Abbildung 20: Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen in Hessen 2012

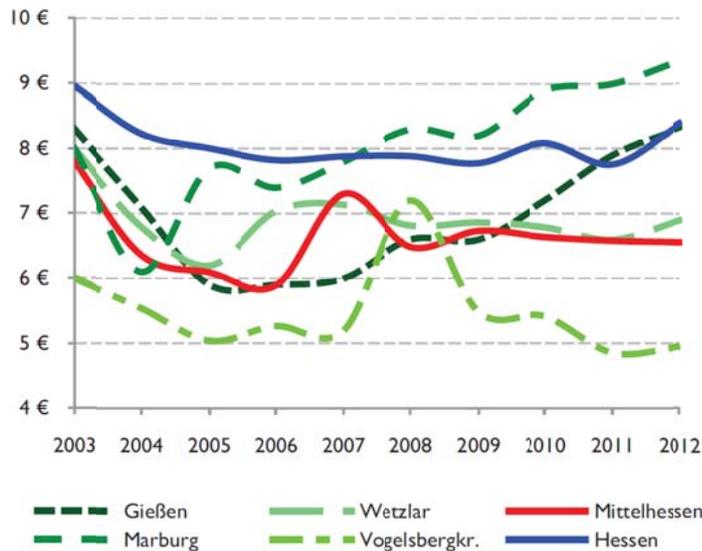


Quelle: vdw Südwest 2013: Konjunkturbericht Mittelhessen 2013, S. 14, dort angegebene Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis IDN Immo-
daten GmbH

Laut des „Konjunkturberichts Mittelhessen 2013“ waren im Landesdurchschnitt bei den Angebotsmieten für Neuvermietungen (freifinanziert, ohne Neubau) auch im Jahr 2012 deutliche Steigerungsraten von 5,6 Prozent zu beobachten. Doch setzte sich der Wohnungsmarkt in Mittelhessen deutlich von der Dynamik in Süd- und Nordhessen ab. „Insgesamt verlief hier die Preisdynamik mit Steigerungsraten von 1,6% im Bezirksmittel deutlich gedämpfter.“ Für die Städte in Mittelhessen mussten die Ergebnisse jedoch differenzierter betrachtet werden. Demnach wurden in Gießen, Marburg und Wetzlar Preissteigerungen von 3 bis 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr gemessen. „Im Jahresmittel 2012 erreichten die Angebotsmieten für Zwei- und Dreizimmerwohnungen in Marburg mit 9,40 € pro m² für Neubauten bzw. 8,00 € pro m² im Mittel des Gesamtmarktes neue Höchststände. An zweiter Stelle folgte die Stadt Gießen mit 8,30 € pro m² für Neubauten und 7,30 € pro m² für den Gesamtmarkt. Mit 6,10 € pro m² etwas über dem Bezirksmittel von 5,80 € pro m²

lagen die Mietangebote in Wetzlar. Für Neubauten wurde hier im Mittel 6,90 € pro m² verlangt⁶ (s. Konjunkturbericht, S. 21).

Abbildung 21: Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen 2003- 2012



Quelle: vdw Südwest 2013: Konjunkturbericht Mittelhessen 2013, S. 21, dort angegebene Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis IDN Immodaten GmbH

Im Weiteren werden im Gegensatz zu den Analysen des Konjunkturberichtes nicht nur die Zwei- bis Dreizimmerwohnungen sondern das gesamte Wohnungsangebot betrachtet. Die Grundgesamtheit der ausgewerteten Mietwohnungsangebote der Jahre 2008 bis zum 2. Quartal 2013 umfasst rd. 5.000 Angebote. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich hinter den ermittelten Durchschnittspreisen für Wohnungsmieten in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, der Ausstattung oder der Wohnlage in der Regel große Preisspannen verbergen. Auch fließen selten öffentlich geförderte Wohnungen mit ein, deren Mieten die Preise im frei finanzierten Wohnungsbestand häufig unterschreiten.

Der durchschnittliche Mietpreis lag in den Jahren 2008 bis 2013 2. Quartal bei rd. 8,00 Euro/m² Wohnfläche nettokalt. Anhand der einzelnen Nettokaltmieten pro m² lassen sich sog. Perzentile bilden, mit denen sich die Preissegmente in Marburg abbilden lassen:

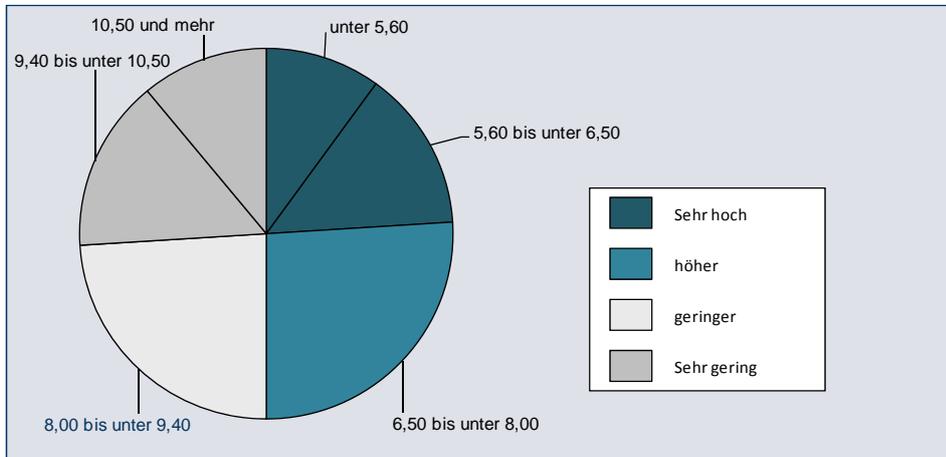
- Die ersten zehn Prozent der günstigsten Wohnungen liegen unterhalb des Mietniveaus von 5,60 EUR/m²; bis hierhin reicht das unterste Preisniveau.
- Das günstigste Viertel liegt unterhalb von 6,50 EUR/m². Es bildet das untere Preissegment.
- Die Hälfte aller Angebote liegt zwischen 6,50 und 9,40 EUR/m².
- Das teure Viertel aller Angebote reicht bis zu 10,50 EUR/m² und bildet damit das obere Preisniveau.
- Zehn Prozent der Angebote haben einen Preis von mehr als 10,50 EUR/m² und bilden damit das oberste hochpreisige Niveau.

Die höchsten Nachfragerwerte konzentrieren sich auf das unterste Preissegment, das mit bis zu 6,50 EUR/m² im Rahmen dieser Wohnungsmarktanalyse die Grenze des preisgünstigen frei finanzierten Marktsegments bildet. Hohe Nachfragerwerte sind aber insgesamt noch bis zu rd. 8,00 EUR/m² spürbar, wie auch befragte

⁶ Ebd S. 21

Experten bestätigen konnten. Mit zunehmendem Preis schwächt sich die Nachfrage ab. Insbesondere in den begehrten Kernlagen sind jedoch noch ausreichend zahlungskräftige Nachfragergruppen vorhanden, die die geforderten Preise akzeptieren. Dazu zählt z.B. ein Teil der Gruppe der Senioren und der Best Ager (50 bis 65 Jahre) und mittelalte berufstätige Paare zwischen 30 und 50 Jahre.

Abbildung 22: Preissegmente am Mietwohnungsmarkt



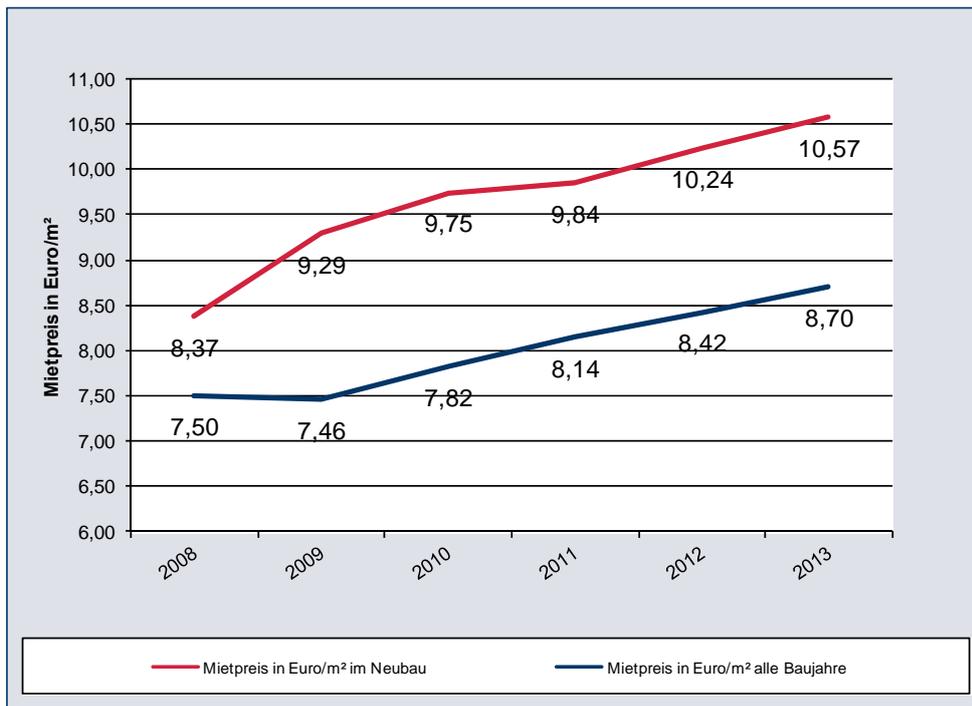
Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2013 2. Quartal; eigene Berechnungen

Besonders günstige Mietwohnungen befinden sich im Eigentum der drei großen Wohnungsgesellschaften. Die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH (GeWoBau) gibt als durchschnittlichen Mietpreis (nettokalt) zum 31.12.2013 eine durchschnittliche Miethöhe von 4,85 €/m² an. Die GWH Wohnungsgesellschaft Hessen benennt Anfang des Jahres 2014 eine durchschnittliche Miethöhe von 5,10 EUR/m² und die Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH eine durchschnittliche Miete von 5,59 EUR/m².

In den letzten Jahren ist der durchschnittliche Mietpreis überdurchschnittlich stark gestiegen. Während die durchschnittliche Miete im Jahr 2007 noch bei rd. 7,50 EUR/m² Wohnfläche lag, waren es zu Beginn des Jahres 2013 bereits 8,70 EUR/m² und damit rd. 1,20 EUR/m² mehr. Das entspricht einem Preisanstieg von rd. 16 Prozent (3,2 Prozent p.a.). Da sich die Mietpreise der drei großen Wohnungsunternehmen weitgehend stabil entwickelt haben, sind die Preissteigerungen im Bestand vor allem den Privaten Anbietern von Mietwohnungen zuzuschreiben. Dazu zählen neben Investoren auch kleinere private Einzeleigentümer.

Im Neubau ist in den Jahren 2008 bis 2013 ein Mietpreisanstieg von 26 Prozent zu verzeichnen, das entspricht einem jährlichen Anstieg von 5,2 Prozent. Diese Steigerung ist nicht allein dem engen Markt geschuldet sondern auch auf gestiegene Baukosten zurückzuführen. Gesetzliche Auflagen wie die EnEV 2014 erfordern immer höher Standards im Neubau, die sich natürlich auf die Höhe der Baukosten niederschlagen. Laut Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes gab es in den letzten Jahren einen jährlichen Preisanstieg der Neubaukosten von Wohngebäuden von rd. 2,2 Prozent pro Jahr. Subtrahiert man diesen Wert von der gesamten Neubaumietpreissteigerung von 5,2 Prozent pro Jahr, ergibt sich ein Preisanstieg von rd. 3 Prozent, der allein auf den Anstieg der Mieten zurück zu führen ist.

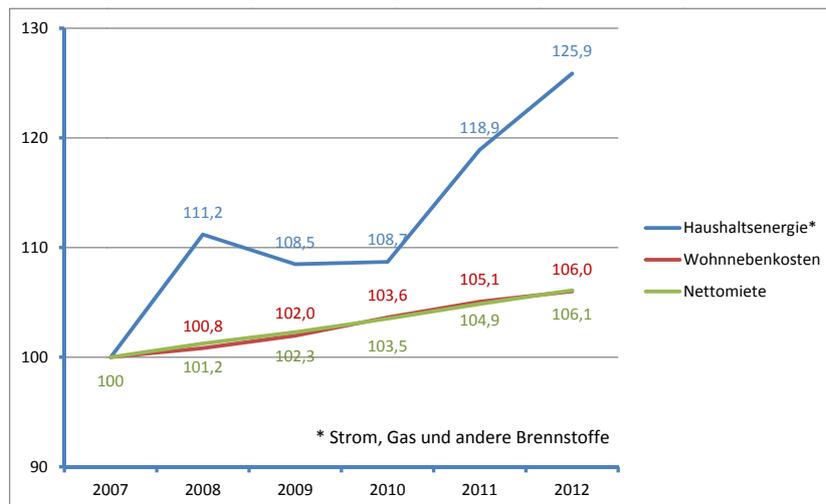
Abbildung 23: Mietpreisentwicklung (arithm. Mittel)



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2013 2. Quartal; eigene Berechnungen; die jährlichen Durchschnittsmieten weichen von der gesamten Durchschnittsmiete von rd. 8 EUR/m² ab, da bei der Darstellung der Zeitreihe die insgesamt rd. 5.000 auswertbaren Angebote in die einzelnen Jahre unterteilt werden.

Bundesweit sind die Nettomieten seit 2007 um 6,1 Prozent gestiegen (1,2% p.a.), seit 2008 um 4,9 Prozent. Die Preissteigerungen in den prosperierenden Regionen haben sich demnach noch nicht auf die allgemeine bundesweite Mietpreisentwicklung ausgewirkt. Auch die Wohnnebenkosten haben eine moderate Entwicklung genommen, die ähnlich zu der Preisentwicklung der Nettomieten verläuft. Der Preistreiber bei den Wohnnebenkosten sind die Haushaltsenergien (Strom, Gas und andere Brennstoffe). Seit 2007 ist ihr Preisniveau um ein Viertel gestiegen. Ursächlich hierfür sind die Preissteigerungen für Heizöl und Strom. Der DMB (Deutscher Mieterbund) rechnet in seinem Betriebskostenspiegel für Hessen mittlerweile (Jahr 2011) mit 1,69 EUR/m² Wohnfläche (ohne Heizung, und ohne Aufzug, Gartenpflege, Gebäudereinigung). Der Heizenergieverbrauch wird mit durchschnittlich 1,01 EUR/m² angegeben, so dass die Betriebskosten bei rund 2,70 EUR/m² Wfl. anzusetzen sind; der Stromverbrauch ist noch nicht enthalten. Neben den gestiegenen Mietpreisen in Marburg hat daher zudem die finanzielle Belastung der Mieterhaushalte durch die Wohnnebenkosten zugenommen. **Neben der Mietpreisbegrenzung bzw. Schaffung preisgünstigen Wohnraums nimmt die energetische Modernisierung der Wohnungsbestände daher eine wichtige Rolle ein, um auch beim Energieverbrauch finanzielle Auswirkungen für die Mieter in Grenzen zu halten.**

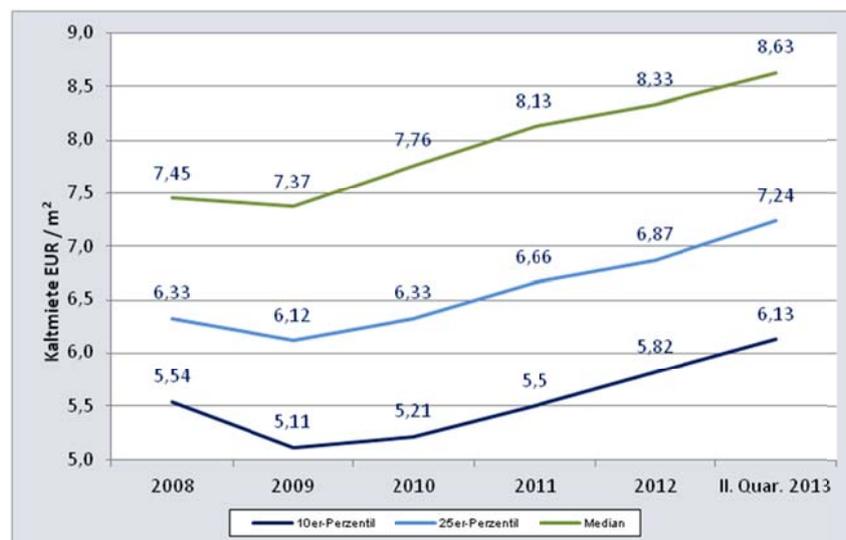
Abbildung 24: Entwicklung ausgewählter Wohnkostenindizes 2007 bis 2012 für Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, 05/2013, eigene Berechnungen; * Haushaltsenergie umfasst Strom, Gas und andere Brennstoffe; Nettomiete = Kaltmiete ohne Nebenkosten

Der Mietpreisanstieg in Marburg hat sich vor allem in den unteren Preissegmenten vollzogen. Mietpreise steigen fast linear nach einem Absinken in 2009 als Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise an. In 2009 lagen die Preisobergrenzen für die einzelnen Preissegmente jeweils rd. 1 €/m² auseinander. Der Abstand ist mittlerweile größer geworden. Je nachdem, welcher Vergleichszeitraum zu Grunde gelegt wird, fallen die Preissteigerungen mehr oder weniger stark aus. Die Verknappung preiswerten Wohnraums wird besonders deutlich, wenn man das Jahr 2009 als Ausgangsbasis wählt. Seitdem ist im untersten Marktsegment eine Preissteigerung von rd. 1,02 €/m² Wfl. eingetreten, im unteren Markt beträgt sie rd. 1,12 €/m² und im Durchschnitt 1,26 €/m².

Abbildung 25: Mietpreisentwicklung Universitätsstadt Marburg – Durchschnittspreis und untere Preissegmente

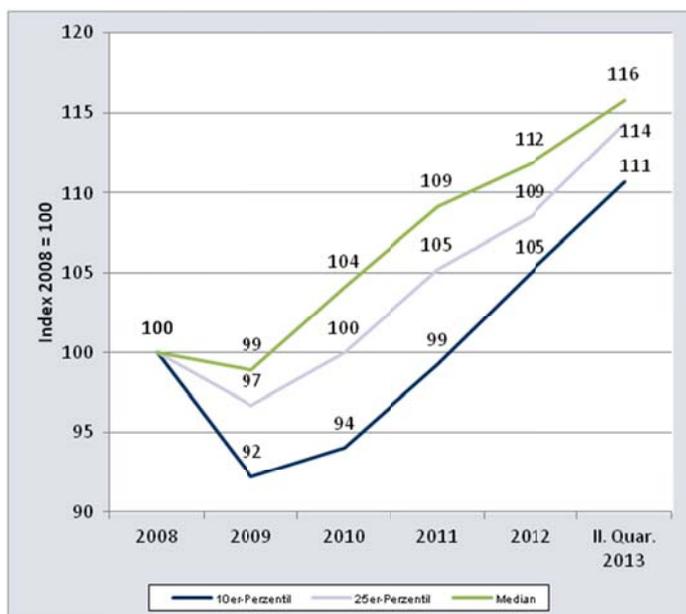


Quelle: ImmobilienScout24, 2013 = II. Quartal, Median, alle Baujahre, eigene Berechnungen

Prozentual ist seit 2008 die mittlere Marktmiete stärker gestiegen als die Miete in den unteren Marktsegmenten; da aber in 2009 der Preisrückgang im untersten Preissegment besonders deutlich war, fällt dementsprechend die prozentuale Preissteigerung am stärksten aus. Das Preisniveau der preisgünstigen zehn Prozent der Wohnungsangebote (im Durchschnitt aller Auswertungsjahre bis zu 5,60 €/m²) ist in den Jahren

2009 bis 2013 um 19 Prozent gestiegen, das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von 4,8 Prozent.

Abbildung 26: Mietpreisentwicklung Universitätsstadt Marburg – Durchschnittspreis und untere Preissegmente (Index 2008 = 100)



Quelle: ImmobilienScout24, 2013 = II. Quartal, Median, alle Baujahre, eigene Berechnungen

Differenziert man im Wohnungsangebot nach unterschiedlichen Aspekten wie Zustand der Wohnung, Baujahr, Preis usw., zeigen sich Unterschiede in Angebot und Nachfrage, die Hinweise auf Handlungsbedarfe und Herausforderungen im Hinblick auf die Entwicklung zukünftiger Wohnqualitäten und -quartiere geben.

Wohnungsanbieter, die ihre Wohnung inserieren, machen häufig dann keine Angabe zum Zustand ihrer Objekte, wenn sie modernisierungsbedürftig sind. Daher beläuft sich der Anteil der Angebote, die in ImmobilienScout24 als renovierungsbedürftig eingestuft werden, auf lediglich wenige Prozent. Insgesamt lässt sich jedoch vermuten, dass mehr als 40 Prozent der Angebote (renovierungsbedürftig und keine Angabe) (starken) Modernisierungsbedarf aufweisen. Auch Erkenntnisse aus der Expertenbefragung weisen auf spürbare Erneuerungsbedarfe im Wohnungsbestand hin. Zwar haben die drei großen Wohnungsunternehmen diese Herausforderung bereits erkannt und haben in einigen Beständen bereits Modernisierungen häufig auch als Einzelmodernisierung nach Auszug des betreffenden Haushalts durchgeführt. Bestände anderer Investoren und privater Einzeleigentümer hingegen weisen häufig einen hohen Modernisierungsbedarf auf, wie befragte Experten bestätigen konnten. Zurückzuführen ist dies darauf, dass aufgrund des engen Marktes die Anpassung der Wohnungsbestände aus wirtschaftlicher Sicht zunächst nicht erforderlich ist/scheint, um eine Wohnung zu vermieten. Modernisierungsbedarfe treffen in der Regel:

- Den Ausstattungsstandard innerhalb der Wohnung, insbesondere dann, wenn ältere Wohnungen, etwa der 1950/1960er Baujahre, noch von der Generation der Erstbezieher bewohnt werden.
- Die energetische Effizienz der Gebäude. Das betrifft vor allem die Wärmedämmung und die Beheizung mit Heizungsanlagen, die den neuen energiesparenden Normen entsprechen. Sie sind ein wichtiges Marketing- und Vermietungsargument.
- Die zum Teil ungünstigen oder veralteten Wohnungszuschnitte. Insbesondere kleine Bäder und Küchen sind außerhalb des günstigen Preissegments ein Vermietungsnachteil.
- Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude, wie z. B. die Hauseingangssituation und die Gestaltung der Außenanlagen.

- Das Nachrüsten und auch Erneuern/Vergrößern von Balkonen – das bei mittel bis hochpreisigen Wohnungen erwartet wird – um die Vermietbarkeit zu fördern.
- Die Barrierearmut der Wohnungen und der Wohnungszugänge.

Tabelle 11: Objektzustand im Mietwohnungsangebot

| Objektzustand | Angebote (in %) | Nachfrage |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|
| Modernisiert/ saniert / neuwertig | 17 | Höher |
| Erstbezug | 4 | Sehr gering |
| Vollständig renoviert / gepflegt | 37 | Sehr hoch |
| Renovierungsbedürftig/ keine Angabe | 42 | Geringer |

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2013 2. Quartal; eigene Berechnungen, ohne Wohnungen < 20 m² Wohnfläche

Hinsichtlich der Wohnungsart stoßen besondere Wohnformen wie die Maisonettewohnung, das Penthouse oder die Terrassenwohnung auf eine eher zweitrangige Nachfrage. Dies sind Folgen des engen Marktes, an dem besondere Anforderungen an die Wohnung in den Hintergrund treten und die Bezahlbarkeit, die Lage sowie ggf. ein moderner Wohnstandard und Barrierearmut/-freiheit die Wohnungssuche dominieren.

Tabelle 12: Wohnungsart im Mietwohnungsangebot

| Wohnungsart | Angebote (in %) * | Nachfrage |
|-----------------------|-------------------|------------------|
| Erdgeschoss | 29 | Sehr hoch |
| Etagenwohnung | 10 | Sehr hoch |
| Maisonette, Penthouse | 3 | Durchschnittlich |
| Terrassenwohnung | 3 | Durchschnittlich |
| Sonstige | 55 | Geringer |

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2013 2. Quartal; eigene Berechnungen

Unterschiede im Nachfrageverhalten werden neben dem Objektzustand und der Wohnungsart auch durch die Ausstattung der Wohnung beeinflusst. Sowohl ein Balkon als auch das Vorhandensein eines Gartens steigern die Nachfrage nach einer Wohnung enorm. Sie sind für die meisten Haushalte ein besonderer Ausstattungsgrad, auf den nur ungern verzichtet wird. Wohnungen mit Aufzug werden gerade durch ältere Menschen und Menschen mit Behinderung verstärkt nachgefragt. Aber auch für jüngere Haushalte ohne Bewegungseinschränkung bilden sie einen besonderen Mehrwert. Die im ImmobilienScout durchschnittliche Nachfrage ist auf das entsprechende Angebot zurückzuführen. Häufig sind es ältere Wohnungen mit Modernisierungsbedarf, die mit einem Aufzug angeboten werden, und die wiederum aufgrund ihres Modernisierungszustandes und Ausstattungsgrades die Nachfrage schmälern. Gerade vor dem Hintergrund der Barrierearmut verweisen die befragten Experten auf einen sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen, die zumindest über einen Aufzug zu erreichen sind und damit zunächst die größte Hürde der Erreichbarkeit in den oberen Geschossen eines Gebäudes überwunden werden kann.

Tabelle 13: Ausstattung im Mietwohnungsangebot

| Ausstattung | Angebote (in %) | Nachfrage |
|-------------|-----------------|------------------|
| Balkon | 50 | Sehr hoch |
| Garten | 15 | Sehr hoch |
| Aufzug | 12 | Durchschnittlich |
| Betreut | 1 | Höher |

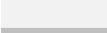
Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2013 2. Quartal; eigene Berechnungen

Vor allem das Preisniveau spielt im Zusammenhang mit der Wohnungsgröße eine enorme Rolle. Da die Datenbasis bei ImmobilienScout24 umfangreich genug ist, wird nachfolgend die Nachfrage in einer Zweifeldermatrix gemäß der Größe und dem Preis der Mietwohnung abgebildet. In der Zusammenschau von Wohnungsgröße und Mietpreiskategorie zeigt sich Folgendes: Ein extrem geringes Angebot ab kleinen Wohnungen unterhalb von 60 m² mit einem Preis von bis zu 6,50 EUR/m², die aber eine sehr hohe bis extrem hohe Nachfrage verzeichnen. Die Kosten der Unterkunft, die für einen Singlehaushalt im SGB-II-Bezug übernommen werden, liegen bei ca. 6,14 EUR/m² nettokalt.⁷ Der frei finanzierte Markt bietet demnach nur wenige Alternativen, die im Rahmen der Kosten der Unterkunft liegen. Deutlich zeigt sich zudem das geringe Interesse an Wohnungen mit einem Mietpreis von 9,40 EUR/m² und mehr, sowie großen Wohnungen ab 120 m². Letztere sind häufig auch bei geringerem Quadratmeterpreis aufgrund der Gesamtsumme nicht mehr bezahlbar.

Befragte Experten verweisen bez. der großen Wohnungen auf die Nachfrage der Studierenden, die diese Wohnungen als Wohngemeinschaften nutzen. Häufig werden Plätze/Zimmer in Wohngemeinschaften auf informellen Wegen „weiter gegeben“, so dass diese am Markt kaum noch auftauchen. Das Angebot an großen Wohnungen über 100 m² Wohnfläche ist daher vergleichsweise ebenfalls gering. Hinzu kommt, dass gerade private Vermieter laut Experteneinschätzung gerne an Wohngemeinschaften vermieten, da die Gesamtmiete häufig höher liegt: So kann z.B. bei einer 100m² Wohnung bei einer Wohngemeinschaft von 4 Personen pro Person eine Miete von ca. 250 Euro veranschlagt werden. Das entspricht einer Gesamtmiete von 1.000 Euro und somit 10 €/m² Wohnfläche – ein Mietniveau, das durch einen einzelnen Haushalt in Marburg kaum geleistet werden kann und die Nachfrage dementsprechend gering ist.

Abbildung 27: Nachfrage nach Preis und Größe im Mietwohnungssegment

| €/m ² / m ² | 20 - 50 | 51 - 60 | 61-85 | 86-100 | 101-120 | > 120 |
|-----------------------------------|---------|---------|-------|--------|---------|-------|
| < 5,60 | 19* | 54 | 270 | 89 | 34 | 45 |
| 5,61-<6,50 | 77 | 86 | 256 | 106 | 75 | 75 |
| 6,51-8,00 | 307 | 182 | 428 | 182 | 92 | 77 |
| 8,01-< 9,40 | 533 | 176 | 294 | 92 | 55 | 57 |
| 9,41-< 10,50 | 436 | 88 | 111 | 44 | 21 | 17 |
| ≥ 10,50 | 407 | 73 | 43 | 17 | 7 | 9 |

| | | | |
|---|-------------|---|------------------|
|  | extrem hoch |  | durchschnittlich |
|  | sehr hoch |  | geringer |
|  | höher |  | sehr gering |

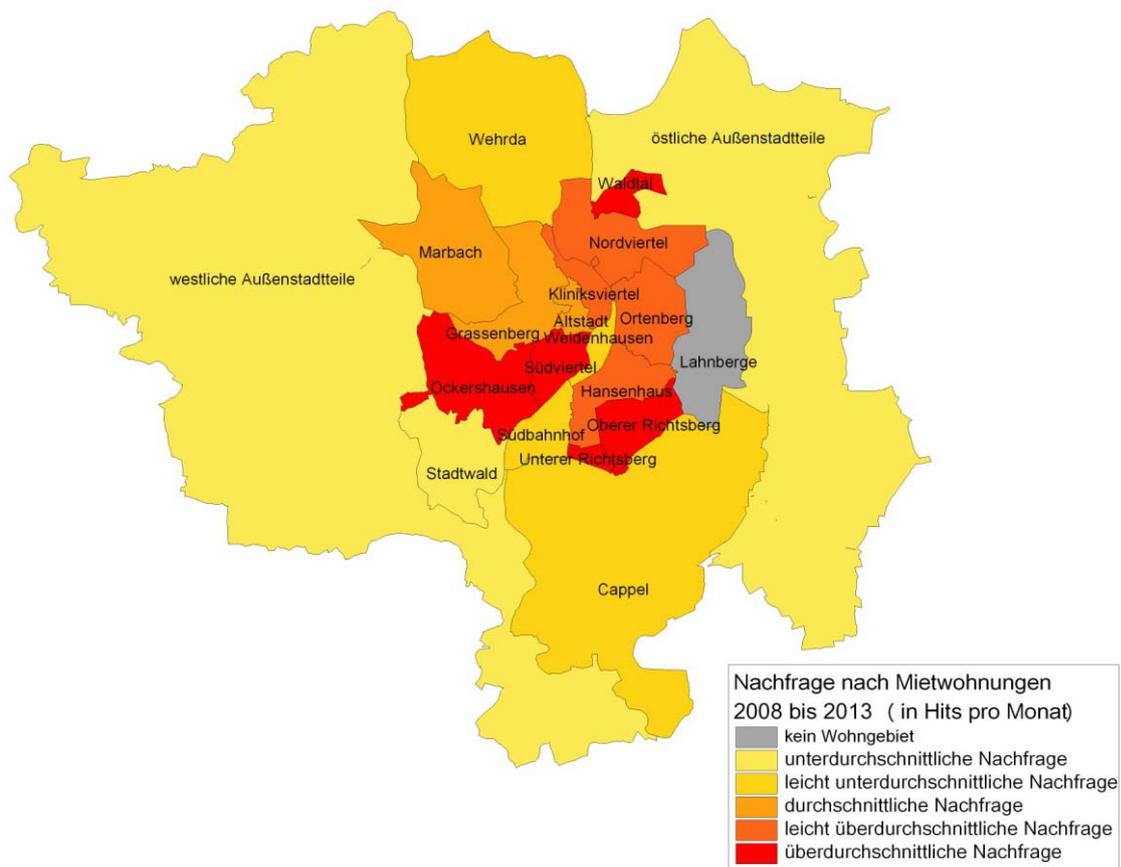
Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2013 2. Quartal; eigene Berechnungen; *jeweilige Anzahl der Angebote im untersuchten Zeitraum

⁷ Vgl. Kapitel 6

Über das Stadtgebiet verteilt lässt sich eine differenzierte Mietpreis- und Nachfragestruktur nach Mietwohnungen feststellen:

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist stark lageabhängig, richtet sich aber insbesondere nach dem Preisniveau das aufgerufen wird. So verzeichnen die Bezirke Oberer und Unterer Richtsberg mit die höchsten Nachfragewerte. Beide Bezirke weisen aber auch das günstigste Preisniveau im stadtweiten Vergleich auf. Eine ebenfalls sehr hohe Nachfrage konzentriert sich auf die Bezirke Ockershausen und Südviertel und laut Experteneinschätzung auch auf den Bereich Altstadt. Hier dominieren Studierende die Nachfrage, die ihre Wohnungen aber häufig auf informellen Wegen suchen. Auch für den Bezirk Stadtwald wird eine durchaus solide Nachfrage durch die befragten Experten bestätigt. Der hohe Anteil an Wohnheimen wird über die ImmobilienScout24-Datenbank jedoch nicht abgedeckt.

Abbildung 28: Nachfrage nach Mietwohnungen in Marburg



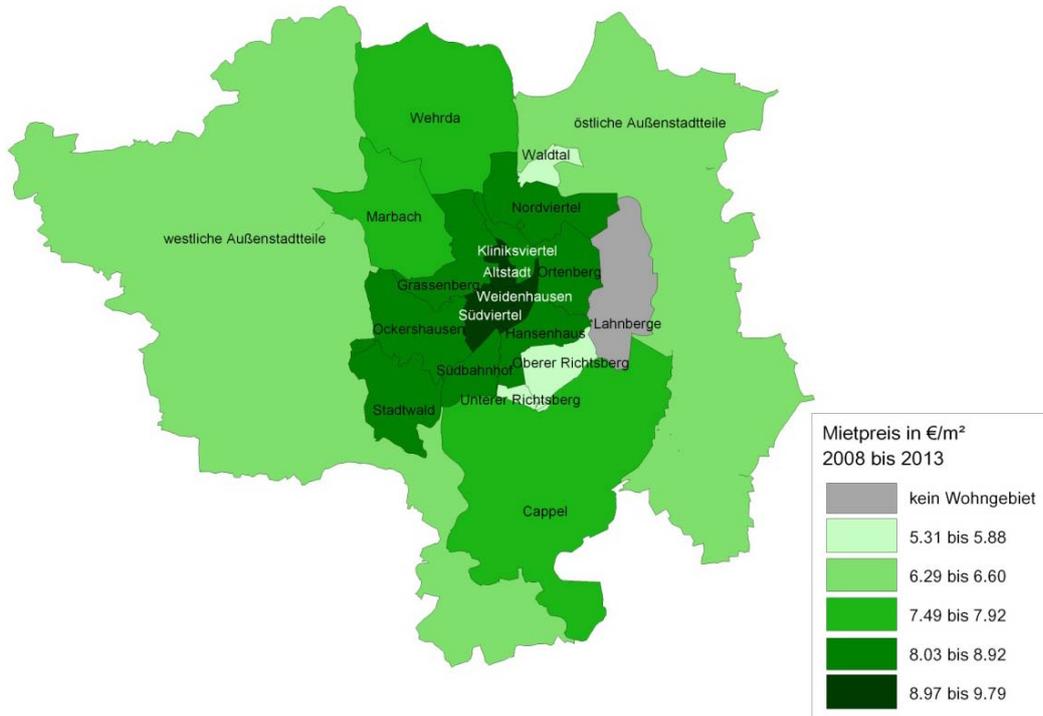
Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2013 2. Quartal; eigene Berechnungen

Bezüglich der Mietpreise lassen sich 3 Kategorien bilden:

1. Besonders begehrte Kernlagen: Die durchschnittliche Angebotsmiete liegt zwischen rd. 9 und 10 Euro/m² Wohnfläche. Zu den Lagen zählen die statistischen Bezirke Altstadt, Südviertel und Weidenhausen
2. Mittlere bis gehobene Kernlagen: Diese Lagen finden sich sowohl in der Kernstadt, z.B. Nordviertel, Ortenberg oder Stadtwald als auch in den verdichteten Stadtteilen Wehrda, Marbach und Cappel. Die durchschnittlichen Mietpreise liegen zwischen rd. 7,50 und 9 Euro/m² Wohnfläche.
3. Preisgünstige Lagen: Die Preisgünstigsten Mietwohnungen kumulieren sich in den statistischen Bezirken oberer und unterer Richtsberg, Waldtal und in den Außenstadtteilen. Die durchschnittli-

chen Mietpreise liegen unterhalb von rd. 6,60 Euro/m². In den statistischen Bezirken oberer und unterer Richtsberg als auch im Waldtal wirkt sich der hohe Anteil an gebundenen Wohnungen dämpfend auf den Preis aus.

Abbildung 29: Preise der Mietwohnungen in Marburg (ohne Wohnungen <20 m² Wohnfläche)

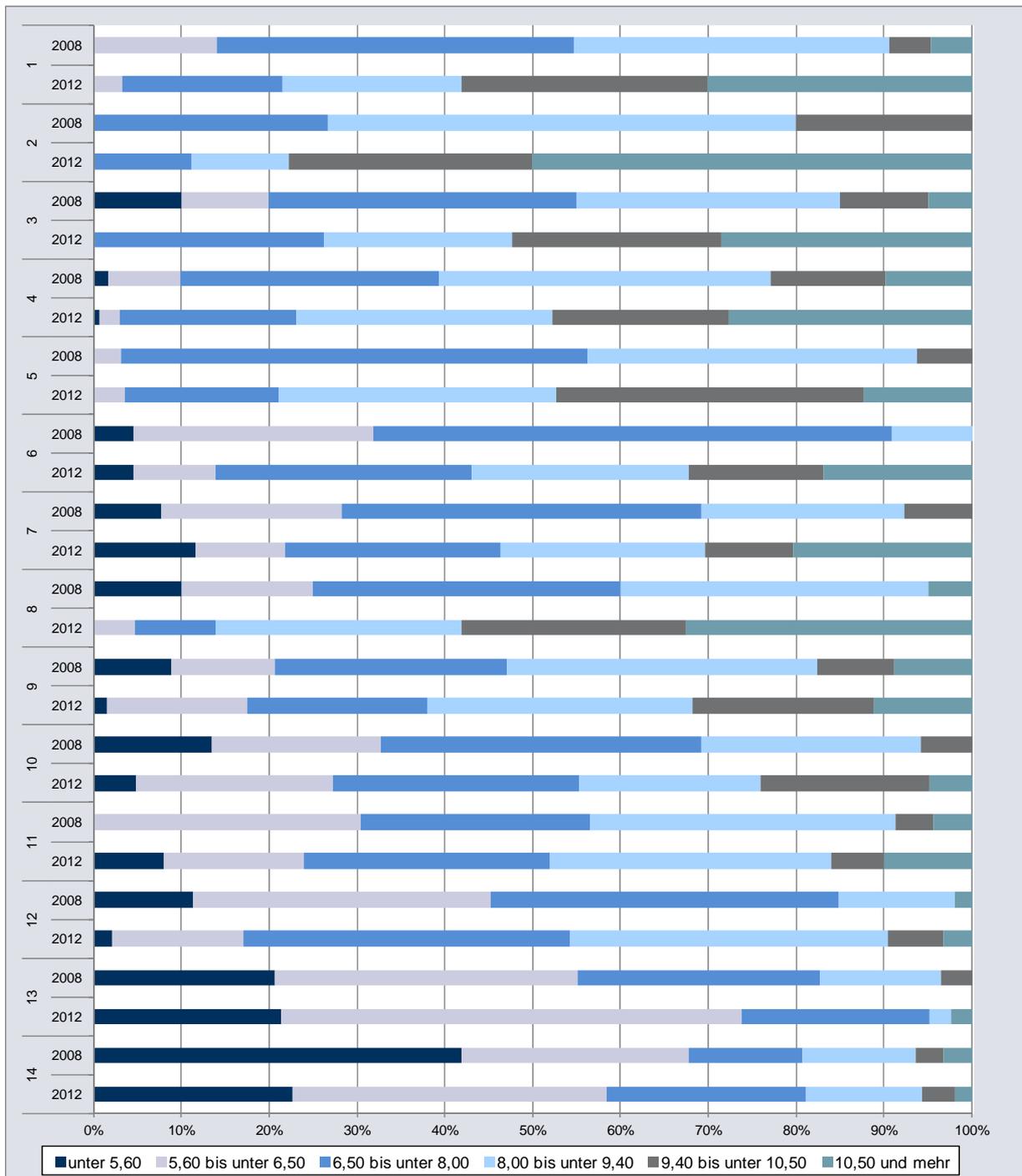


Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2013 2. Quartal; eigene Berechnungen

Die bereits angesprochen Mietpreiserhöhungen (für den Zeitraum 2008 bis 2013) spiegeln sich auf Ebene der statistischen Bezirke in unterschiedlichen Dimensionen wieder:

- Weidenhausen weist als einziger Stadtteil bereits im Jahr 2008 keine Wohnungsangebote im preisgünstigen Segment auf. Die Mieten reichten durchschnittlich bis zu 10,50 Euro/m² Wohnfläche im Jahr 2008. Im Jahr 2012 hingegen waren rd. 50 Prozent der Mietwohnungen für mehr als 10,50 Euro/m² angeboten.
- Im Klinikviertel lag der Anteil an preisgünstigen Wohnungen im Jahr 2008 noch bei rd. 20 Prozent. Im Jahr 2012 wurden keine preisgünstigen Wohnungen angeboten.
- Weitere Kernlagen, die im Jahr 2008 nur einen geringen Anteil (max. 10%) an preisgünstigen Mietwohnungsangeboten aufweisen sind: Grassenberg, Südviertel. Das oberste Preisniveau hat hier vor allem zu Lasten der mittleren Preislagen zugenommen.
- In den anderen Kernstadtlagen z.B. Nordviertel, Ortenberg und Hansenhaus hat sich das preisgünstige Segment von rd. 20 bis 30 Prozent auf rd. 5 bis 20 Prozent verringert.
- In einigen statistischen Bezirken umfasste das preisgünstige Angebot zumindest noch mehr als ein Drittel aller Angebote im Jahr 2008. Dies betraf in der Kernstadt nur Ockershausen und weiterhin die verdichteten Bereiche Wehrda, Marbach und Cappel sowie die Außenstadtteile. Mit Ausnahme der westlichen Außenstadtteile, in denen der Anteil preisgünstiger Wohnungen von 55 auf 74 Prozent angestiegen ist, hat sich der Markt auch hier verteuert, wengleich weiterhin preisgünstige Wohnungen am Markt angeboten werden.

Abbildung 30: Entwicklung Mietpreisspannen in den statistischen Bezirken



| | | | |
|---|---------------|----|---------------------------|
| 1 | Altstadt | 8 | Ortenberg |
| 2 | Weidenhausen | 9 | Hansenhaus |
| 3 | Klinikviertel | 10 | Wehrda |
| 4 | Südviertel | 11 | Marbach |
| 5 | Grassenberg | 12 | Cappel |
| 6 | Ockershausen | 13 | westliche Außenstadtteile |
| 7 | Nordviertel | 14 | östliche Außenstadtteile |

Quelle: ImmobilienScout24; fehlende Statistische Bezirke = zu geringe Datenbasis auf kleinräumiger Ebene

6. Öffentlich gefördertes Wohnen

Der sozial gebundene Wohnungsbestand wird als Teilmarkt für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleiben. Im dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung wurde festgehalten, dass die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte gemessen an dem zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen überdurchschnittlich hoch ist.

Die Versorgung mit adäquatem Wohnraum stellt ein Grundbedürfnis dar. Allerdings führen bestimmte Lebensumstände von Haushalten wie ein geringes Einkommen, eine Überschuldung oder aber soziale Merkmale zu Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt. Bund, Länder und Kommunen können unterschiedliche Instrumente einsetzen, um die betroffenen Haushalte in der Wohnraumversorgung zu unterstützen. Dazu zählen vor allem die Übernahme der Kosten der Unterkunft, der Bezug von Wohngeld und die soziale Wohnraumförderung. Die im Rahmen von so genannten „Schlüssigen Konzepten“ festgelegten Kriterien für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind zugleich Obergrenzen für die Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte hinsichtlich Mietpreis und Wohnungsgröße. Einkommensschwache Haushalte sind solche, deren Einkommen unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegt, die einer Konvention des Europäischen Rates aus dem Jahr 2001 folgt.⁸

Demnach sind alle Haushalte, die staatliche Mindestsicherungsleistungen empfangen, einkommensschwach. Sie erhalten entweder Grundsicherung für Arbeitssuchende (ALG-II) oder Sozialhilfe nach SGB XII oder beziehen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Auch Bezieher von Wohngeld zählen zu der Gruppe.

Als einkommensschwach gelten auch Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze, die aus diversen Gründen keine Transferleistungen für das Wohnen beziehen. Sie werden in der Regel nicht in der Sozialstatistik erfasst, so dass ihr Umfang nur geschätzt werden kann. Eine Forschungsstudie des BBSR schätzte sie im Jahr 2006 auf 7,5 Prozent aller Haushalte.⁹ In Marburg dürfte ihr Anteil aufgrund der hohen Zahl an Studierenden etwas höher liegen.

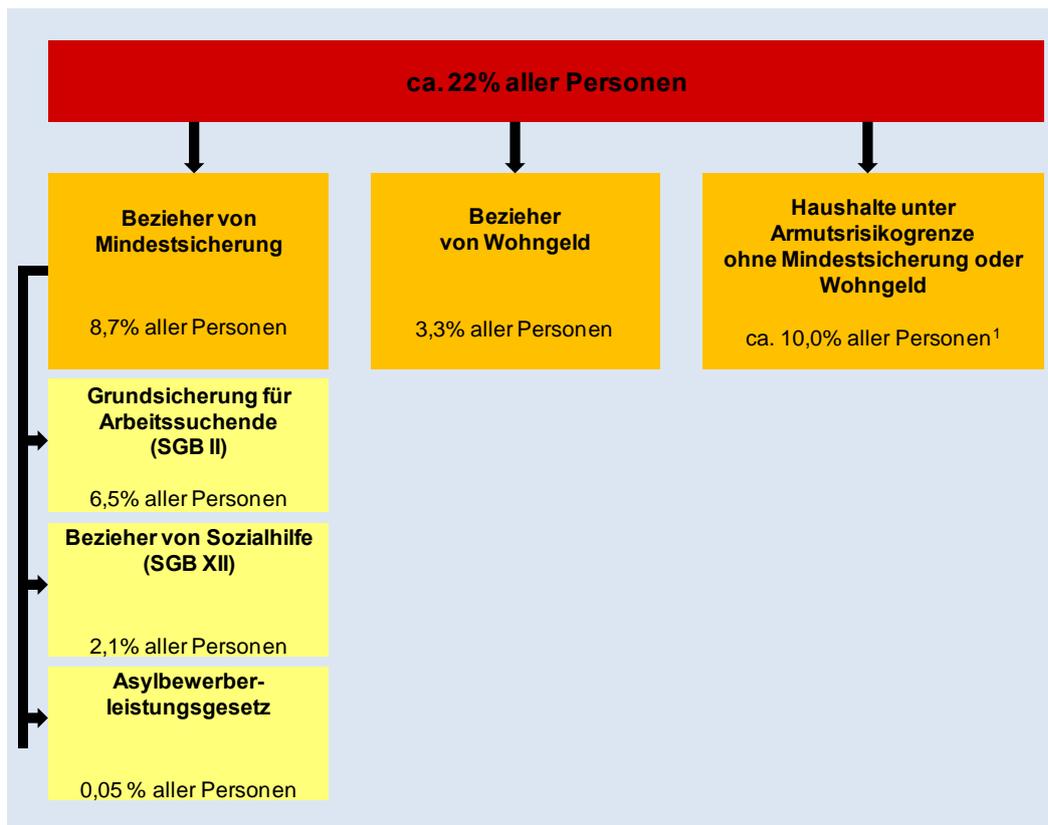
Auf Grundlage der Angaben der Universitätsstadt Marburg zum Umfang der Bezieher von Mindestsicherung und Wohngeld und einer Schätzung des InWIS zu weiteren Personen unterhalb der Armutsrisikogrenze auf Grundlage der o.g. Forschungsstudie des BBSR lässt sich für die Universitätsstadt ein Umfang von schätzungsweise 22 Prozent aller Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz in 2012 errechnen. Fast jeder fünfte Marburger würde demnach zu den unteren Einkommensgruppen zählen.

Alle diese Gruppen suchen tendenziell Wohnraum im gleichen Marktsegment und befinden sich besonders in angespannten Märkten wie Marburg in Konkurrenz um Wohnraum.

⁸ Die Armutsrisikogrenze ist auf eine EU-Definition des „Armutsrisikos“ zurückzuführen. Die Armutsrisikogrenze liegt demnach bei 60% des Medians des äquivalenzgewichteten Haushaltsnettoeinkommens. Das Äquivalenzeinkommen ist das gewichtete Pro-Kopf-Einkommen der Bevölkerung in Privathaushalten

⁹ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBSR (Hg.) (2009): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte

Abbildung 31: Bevölkerung im Niedrigeinkommensbereich in Marburg 2012



Quellen: Universitätsstadt Marburg, Sozialbericht 2013; 1) grobe Schätzung des InWIS auf Grundlage von BBSR (2012): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte, S. 12; eigene Darstellung

Entwicklung der einkommensschwachen Nachfrage in Marburg

Für Marburg liegen Angaben zu Beziehern von Grundsicherung nach SGB II vor, die rd. 6,5 Prozent aller Marburger Bürgerinnen und Bürger im Jahr 2011 erhielten. Eine Sonderauswertung des KreisJobCenter Marburg-Biedenkopf (Kommunales Job Center) ergab eine stetige Abnahme der Zahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften. Die Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften sind seit 2009 um 12 Prozent gesunken.

Tabelle 14: Entwicklung der Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften

| Marburg | Anzahl Personen | Index (2009 = 100) |
|-----------|-----------------|--------------------|
| Dez. 2009 | 5.780 | 100 |
| Dez. 2010 | 5.501 | 95 |
| Dez. 2011 | 5.085 | 88 |

Quelle: Universitätsstadt Marburg, Sozialbericht 2013, S. 55

Personen, die dem Arbeitsmarkt nicht zur Verfügung stehen, können Leistungen nach dem SGB XII erhalten. Im Jahr 2012 waren das in Marburg 2,15 Prozent der Bevölkerung. Zu den Hauptleistungen zählen die „Hilfe zum Lebensunterhalt“, Grundsicherung bei Erwerbsunfähigkeit“ und Grundsicherung im Alter. Die Entwicklung der Leistungsbezieher insgesamt verläuft dynamisch, seit 2009 ist ihr Umfang um 12 Prozent gestiegen. Im Jahr 2012 nehmen den Größten Anteil die Personen ein, die Grundsicherung im Alter erhalten. Mehr als jeder dritte Leistungsempfänger ist damit über 65 Jahre alt. Immerhin 27 Prozent der Leistungsempfänger erhalten die Grundsicherung bei Erwerbsunfähigkeit unter 65 Jahre und 15 % der Leistungsbezieher erhalten Hilfe zum Lebensunterhalt.

Tabelle 15: Umfang der Leistungsbezieher nach SGB XII

| Marburg | Anzahl Personen | Index (2009 = 100) |
|---------|-----------------|--------------------|
| 2009 | 1.481 | 100 |
| 2010 | 1.575 | 106 |
| 2011 | 1.618 | 109 |
| 2012 | 1.655 | 112 |

Quelle: Universitätsstadt Marburg, Sozialbericht 2013, S. 57

Die Tabelle des Durchschnittsalters der Leistungsempfänger nach SGB XII verdeutlicht den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen in der Universitätsstadt Marburg im Vergleich zu anderen Kommunen und Regionen. Neben Kassel weist Marburg mit 70 Jahren das höchste Durchschnittsalter der Leistungsempfänger auf.

Tabelle 16: Durchschnittsalter Leistungsempfänger nach SGB XII 2012

| Stadt/Region | Durchschnittsalter in Jahren |
|-----------------------|------------------------------|
| Hessen | 50,3 |
| Mittelhessen | 56,0 |
| LK Marburg-Biedenkopf | 62,6 |
| Marburg | 70,0 |
| Gießen | 54,4 |
| Wetzlar | 61,7 |
| Frankfurt am Main | 60,6 |
| Kassel | 71,8 |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Die Leistungsbezieher nach dem Asylbewerberleistungsgesetz umfassen lt. Sozialbericht der Universitätsstadt Marburg im Jahr 2012 39 Personen. Dies sind umgerechnet rd. 0,05 Prozent der Bevölkerung. Insgesamt zählen somit rd. 8,7 Prozent der Marburger Bürgerinnen und Bürger zu den Beziehern von Mindestsicherung.

Laut dem Sozialbericht der Universitätsstadt Marburg führte die Wohngeldreform Anfang 2009, die Leistungsverbesserungen umfasste und in der Öffentlichkeit bekannt gemacht wurde, zu einem sprunghaften Anstieg der gestellten und bewilligten Anträge auf Wohngeld. Der Kreis der Anspruchsberechtigten wurde im Zuge der Reform ausgeweitet und umfasste nunmehr auch Auszubildende und Studierende, die eine Ausbildungsförderung ausschließlich als Darlehen erhalten hatten. Den Anteil der Marburger Bevölkerung im Wohngeldbezug liegt nach Angaben des Sozialberichtes bei rd. 3,3 bis 3,5 Prozent. Seit 2009 ist die Zahl der bewilligten Anträge und damit vermutlich auch der Umfang der Wohngeldbezieher rückläufig. Jeder zweite Wohngeld beziehende Haushalt in Marburg ist ein Singlehaushalt, jeder Fünfte ist ein Zweipersonenhaushalt und fast jeder dritte Haushalt umfasst drei und mehr Personen.¹⁰

Tabelle 17: Bewilligte Anträge auf Wohngeld

| Marburg | Anzahl bewilligte Anträge | Index (2009 = 100) |
|---------|---------------------------|--------------------|
| 2007 | 1.399 | 100 |
| 2008 | 1.354 | 97 |
| 2009 | 2.480 | 177 |
| 2010 | 2.199 | 157 |
| 2011 | 2.203 | 157 |
| 2012 | 2.061 | 147 |

Quelle: Universitätsstadt Marburg, Sozialbericht 2013, S. 61

¹⁰ Vgl. Sozialbericht 2013: S. 62

Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach dem Mietniveau einer Region. Landesweit wurden sechs Mietstufen gebildet und jede Region in einer Mietstufe eingruppiert. Marburg gehört zur Mietstufe IV, der dritthöchsten Mietstufe in Hessen. Die zuschussfähigen Höchstbeträge liegen demnach je nach Haushaltsgröße zwischen 358 und 688 Euro, sind jedoch einkommensabhängig.

Tabelle 18: Überblick über Mietstufen in Hessen

| Anzahl der zum Haushalt gehörenden Mitglieder | Mietstufen (Miete und Belastung in Euro) | | | | | |
|---|--|-----|-----|-----|-----|-----|
| | I | II | III | IV | V | VI |
| 1 | 292 | 308 | 330 | 358 | 385 | 407 |
| 2 | 352 | 380 | 402 | 435 | 468 | 501 |
| 3 | 424 | 451 | 479 | 517 | 556 | 594 |
| 4 | 490 | 523 | 556 | 600 | 649 | 693 |
| 5 | 561 | 600 | 638 | 688 | 737 | 787 |
| Jedes weitere Mitglied im Haus | 66 | 72 | 77 | 83 | 88 | 99 |

Quelle: Universitätsstadt Marburg, Sozialbericht 2013, S. 61, eigene Darstellung

Zu der Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher ohne Mindestsicherung oder Wohngeld gehören auch Haushalte, die aufgrund von Minijobs oder Teilzeitarbeit geringe Einkommen erzielen. Seit einigen Jahren vermelden die Arbeitsagenturen bundesweit einen Anstieg von prekären Beschäftigungsverhältnissen durch die Zunahme von Zeitarbeit und Minijobs als Neben- und Hauptberuf. Dadurch ist die Gruppe der Geringverdiener ohne Transferleistungen in den letzten Jahren deutlich angestiegen, während gleichzeitig die Zahl der SGB II- Bezieher rückläufig ist. Der Zuwachs prekärer Beschäftigungsverhältnisse dürfte demnach folgerichtig zu einer Zunahme von Haushalten unterhalb der Armutsrisikogrenze geführt haben, die weder Mindestsicherung noch Wohngeld erhalten. Einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben breite Schichten der Bevölkerung. Eine Anzahl lässt sich aus der Statistik nicht ohne weiteres ablesen. Berechnungen der Wohnungsämter unterschiedlicher Großstädte entlang der Rheinschiene haben ergeben, dass ca.- jeder zweite dort lebende Haushalt über ein Einkommen verfügt (inkl. Einkommensgruppe B), das ihm eine WBS-Berechtigung ermöglicht. Es ist davon auszugehen, dass auch in Marburg damit breite Schichten der Bevölkerung Anspruch auf eine öffentliche geförderte Mietwohnung haben, und es nicht nur die „Bedürftigsten“ sind, die auf den preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Die tatsächlich ausgestellten WBS-Bescheinigungen werden häufig als Indikator für eine zu- oder abnehmende Nachfrage nach Sozialwohnungen gewertet, aber sie bilden die Nachfrage nur bedingt ab. Die größten Schwankungen ergeben sich infolge von Wohnungsneubau. Da sich das Wohnungsangebot zumeist nur durch geförderten Wohnungsneubau vergrößert und Wohnberechtigungsscheine in der Regel für eine konkrete Wohnung ausgestellt werden, steigt in Zeiten umfangreichen Wohnungsneubaus auch die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine. Dieser Trend spiegelt sich auch in der kommunalen Statistik der Universitätsstadt Marburg wider: Im Jahr 2012 wurden rund 100 Wohnberechtigungsscheine mehr vergeben als noch im Jahr 2011. Im gleichen Zeitraum wurde jedoch neuer Wohnraum in der Kernstadt geschaffen, der für die betreffenden Haushalte zur Verfügung stand – somit wurden mehr Wohnberechtigungsscheine beantragt. Im Jahr 2013 sank die Zahl wieder ab. Zu den Sozialwohnungssuchenden Menschen gehören laut Angaben der Stadt häufig Menschen, die sich in einem Lebensphasenübergang, z.B. Auszug aus dem Elternhaus, befinden. Fast jeder zehnte vergebene Wohnberechtigungsschein wurde für ältere Haushalte ausgestellt. Der Anteil an schwerbehinderten Menschen ist mit 15 Prozent noch höher. Für diese Gruppen ist neben der Hürde der Bezahlbarkeit der Wohnung zudem auch die Barrierearmut/Barrierefreiheit ein erforderliches Kriterium. Insgesamt konnten im Jahr 2013 laut Angaben der Stadt 75 1-2-Zimmerwohnungen an wohnungssuchende Haushalte vermittelt werden.

Tabelle 19: Vergebene Wohnberechtigungsscheine in der Universitätsstadt Marburg

| | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|------------|------------|------------|
| Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine | 851 | 950 | 910 |
| Davon (Mehrfachnennung möglich): | | | |
| Schwerbehinderte | 156 | 160 | 140 |
| Ältere Menschen | 102 | 120 | 110 |
| Kinderreiche Familien | 29 | 35 | 35 |
| Junge Ehepaare | 52 | 56 | 47 |
| Alleinerziehende | 119 | 120 | 113 |
| Schwangere | 43 | 49 | k.A. |
| Ausländische Mitbürger / Mitbürgerinnen | 30 | 33 | 77 |
| Aus- und Übersiedelnde | 15 | 24 | k.A. |
| Bezieher von Transferleistungen | 465 | 400 | 377 |
| Sonstige Wohnungssuchende | 446 | 529 | 510 |
| Wohnungssuchende ohne eigene Wohnung | 133 | 141 | 108 |

Quelle: Universitätsstadt Marburg, Sozialbericht 2013, Stichtag jeweils der 1. November

Im Rahmen der Wohnungslosenhilfe wurden durch das Diakonische Werk Oberhessen ebenfalls wohnungssuchende Menschen registriert. Im Jahr 2013 betraf dies 468 Personen. Rund 80 Prozent dieser wohnungssuchenden waren zum Zeitpunkt der Anfrage wohnungslos. Dazu zählen z.B. Personen, die keine eigene Wohnung haben und ohne mietvertragliche Absicherung bei Bekannten untergekommen sind, ebenso aber auch Personen ohne jegliche Unterkunft. Neben diesen beiden größten Gruppen umfasst die Wohnungslosigkeit z.B. auch Personen, die in kommunalen Notübernachtungsstellen/Obdachlosenunterkunft oder in Einrichtungen des Gesundheitssystems temporär untergebracht sind. Das Problem der Wohnungslosigkeit ist an engen Märkten nicht zu unterschätzen. Häufig sind es die Bedürftigsten, die aufgrund der angespannten Marktlage als erstes keinen Zugang zu angemessenem Wohnraum finden. Ein Problem besteht vor allem darin, dass wohnungslose Menschen, z.B. nach ihrem Aufenthalt in einer Klinik, der JVA oder einer Betreuten Wohnung nur sehr schwer in eine Wohnung vermittelt werden können. Fast alle Anbieter und Träger psychosozialer und Gesundheitshilfen sowie der Wohnungslosenhilfe geben an, dass das zentrale Problem in Marburg der fehlende Wohnraum für Ein-Personen-Haushalte sei.

Positiv ist anzumerken, dass die Zahl der Zwangsräumungen stark rückläufig ist. Die GeWoBau verfügt z.B. über einen eigenen sozialen Dienst, der ab dem Zeitpunkt der Kündigung in Kontakt mit dem Mieter tritt (auch aufsuchende Hilfen) und berät bzw. weitergehende Hilfen vermittelt. Bei der Wohnstadt wird ebenfalls durch eine spezielle Zuständigkeit frühzeitig interveniert, um Wohnungslosigkeit zu verhindern.

Die Akteure der Wohnungslosenhilfe sind sich einig, dass die Versorgung besonders benachteiligter Gruppen am Wohnungsmarkt in Marburg wahrscheinlich nur durch einen zielgruppenspezifischen Wohnungsneubau zu erreichen ist (z.B. besondere Wohnprojekte). Festzuhalten bliebe aber auch, dass es Optimierungsbedarfe im Hilfesystem hinsichtlich Transparenz, Steuerung, Koordination und Nachhaltigkeit des Hilfesystems gäbe. Zur Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen der Wohnungslosenhilfe in Marburg werden aktuell konzeptionelle Überlegungen zu den verschiedenen Einrichtungen und Unterstützungsmöglichkeiten in einem Gesamtkonzept gebündelt (Die Prozessgestaltung wird durch die Sozialplanung gesteuert). Zur Versorgung von Einpersonenhaushalten mit Normalwohnraum sei wünschenswert, für einen bestimmten Teil des Wohnraums einen gesonderten Zugang für sozial und wirtschaftlich besonders benachteiligte Personen zu schaffen.¹¹ Bislang verfügt die Stadt lediglich über ein Vorschlagsrecht zur Belegung geförderter Wohnungen.

¹¹ Vgl. Protokoll Workshop „Stand und Zukunft der Hilfen für Wohnungsnotfälle in Marburg und im Landkreis Marburg-Biedenkopf“ im Juni 2009

Entwicklung des preisgünstigen Wohnraums

Der hier vorgelegte Bericht spricht vom preisgünstigen Segment, wenn sich die Mieten im Rahmen der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft bewegen bzw. innerhalb des unteren Angebotspreissegments am Mietwohnungsmarkt (bis 6,50 €/m² netto-kalt) liegen¹². Die Bemessungsgrenzen für Unterkunftskosten für SGB II-Empfänger setzt der Landkreis Marburg-Biedenkopf als zuständige Behörde je nach Haushalts- bzw. Wohnungsgröße unterschiedlich fest. Demnach stehen einem Einpersonenhaushalt maximal 45 m² Wohnfläche für einen Mietpreis von umgerechnet 7,22 €/m² zu, während der Preis für eine kleinere, 30 m² große Wohnung, durchaus 8,33 €/m² betragen darf. In diesem Betrag sind jedoch bereits die anfallenden Betriebskosten für z.B. Müllbeseitigung, Abwasser usw. mitberücksichtigt. Um eine vergleichbare Nettokalt-Miete zu erhalten, sind laut Angaben des Deutschen Mieterbundes durchschnittlich 1,69€/m² abzuziehen, so dass im Ergebnis eine Netto-kalt-Miete von 5,53 €/m² für eine 45 m²-Wohnung übernommen wird.

Abbildung 32: Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft in der Universitätsstadt Marburg

| Personenzahl/maximale Wohnungsgröße | Angemessene Unterkunftskosten (Grundmiete und Betriebskosten ohne Heizung- und Stromkosten) in Euro | In Euro/m ² | Angemessene Unterkunftskosten netto-kalt (ohne Betriebskosten ¹³ und ohne Heizungs- und Stromkosten) |
|---|---|------------------------|---|
| Ein-Personen-Haushalt | Ø 335 | 7,83 | 6,14 |
| Wohnungsgröße bis 20 m ² | 165 | 8,25 | 6,56 |
| Wohnungsgröße bis 30 m ² | 250 | 8,33 | 6,64 |
| Wohnungsgröße bis 40 m ² | 300 | 7,50 | 5,81 |
| Wohnungsgröße bis 45 m ² | 325 | 7,22 | 5,53 |
| Zwei-Personen-Haushalt | | | |
| Wohnungsgröße bis 60 m ² | 395 | 6,58 | 4,89 |
| Drei-Personen-Haushalt | | | |
| Wohnungsgröße bis 72 m ² | 470 | 6,53 | 4,84 |
| Vier-Personen-Haushalt | | | |
| Wohnungsgröße bis 84 m ² | 545 | 6,49 | 4,80 |
| Fünf-Personen-Haushalt | | | |
| Wohnungsgröße bis 96 m ² | 625 | 6,51 | 4,82 |
| Jedes weitere Familienmitglied | | | |
| Jeweils weitere 12 Quadratmeter, zusätzlich je Person | 65 | | |

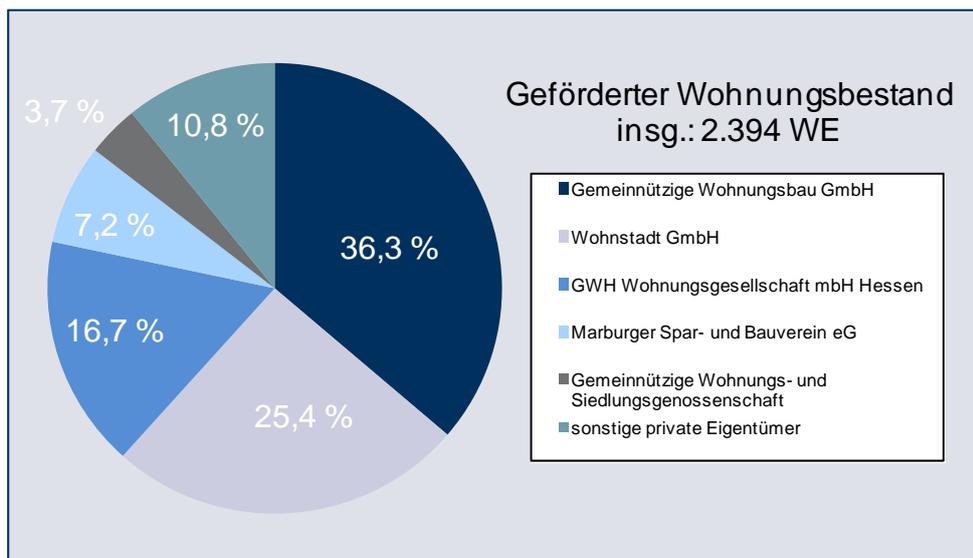
Quelle: Landkreis Marburg-Biedenkopf in Sozialbericht 2013 der Universitätsstadt Marburg

In der Universitätsstadt Marburg existierten Anfang des Jahres 2014 rund 2.400 geförderte Wohnungen. Gemessen an den stadtweit 38.787 Wohnungen entspricht dies gut sechs Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Vergleichbar große Städte in Nordrheinwestfalen weisen im Durchschnitt einen Anteil von neun Prozent auf. Im Rahmen der Sanierungsprojekte im Sanierungsgebiet Nordstadt wurden in den letzten Jahren laut Angaben der Stadt zusätzlich 35 Mietpreisgebundene Wohnungen geschaffen.

Mit mehr als einem Drittel der geförderten Wohnungen ist die GeWoBau der größte Anbieter geförderter Wohnungen, gefolgt von der Wohnstadt und der GWH.

¹² Vgl. Abbildung 22

¹³ Für die Betriebskosten wird nach Angaben des DMB (Deutschen Mieterbundes) ein Wert von 1,69 €/m² angesetzt

Abbildung 33: Anbieter geförderter Wohnungen 1.1.2014


Quelle: Universitätsstadt Marburg

Fast die Hälfte aller geförderten Wohnungen ist dem statistischen Bezirk Oberer Richtsberg zuzuordnen. Hier befinden sich rd. 1.000 aller geförderten Wohnungen in Marburg. Auch ein Teil des geplanten Neubaus geförderter Wohnungen der GWH wird sich auf diesen Stadtteil konzentrieren. Trotz des bereits hohen Anteils an preisgünstigen Wohnungen sieht das tätige Wohnungsunternehmen einen Wandel und damit gute Potenziale für das Gebiet. Insbesondere durch das Programm Soziale Stadt ist im Gebiet eine positive Dynamik entstanden. Zudem werden durch diese Wohnungen auch seniorenrechtliche Wohnungen für ältere Bewohner geschaffen, die im Quartier bleiben wollen. Weitere Schwerpunkte des gebundenen Wohnungsbestandes sind, wenngleich mit großem Abstand, außerhalb der Kernstadt in den Stadtteilen Cappel und Wehrda angesiedelt.

Tabelle 20: Verteilung geförderter Wohnungen im Stadtgebiet

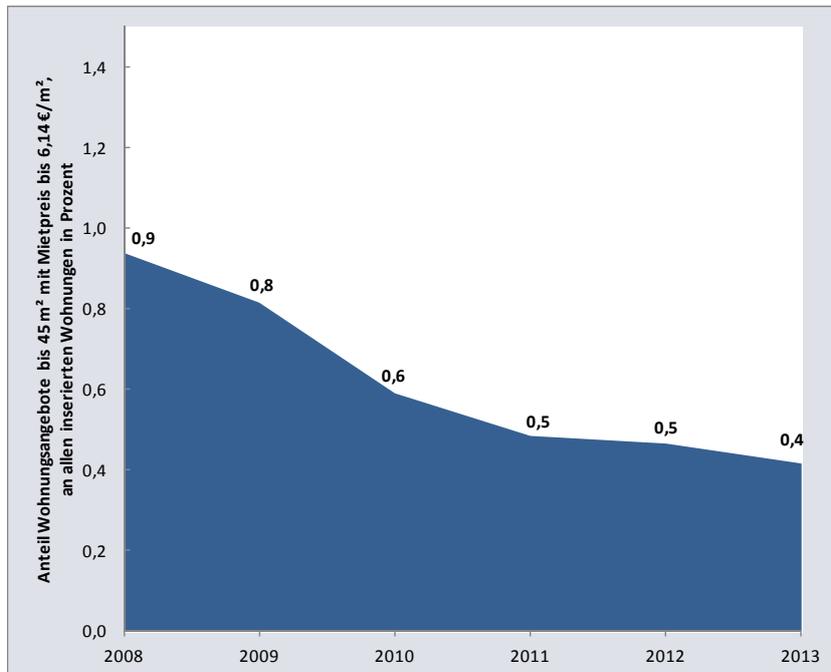
| Stadtteil | WE am 1.1.2014 | Anteil am geförderten Gesamtbestand in % |
|------------------------|----------------|--|
| Oberer Richtsberg | 1.002 | 41,9 |
| Unterer Richtsberg | 71 | 3 |
| Ockershausen | 59 | 2,5 |
| Stadtwald | 118 | 4,9 |
| Cappel | 353 | 14,8 |
| Wehrda | 201 | 8,4 |
| Waldtal | 188 | 7,9 |
| Restliches Stadtgebiet | 402 | 16,8 |

Quelle: Universitätsstadt Marburg, Stand 1.1.2014

Neben den geförderten Wohnungen bietet auch der freifinanzierte Wohnungsbestand häufig eine Alternative, sich mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen. Betrachtet wird dazu das Wohnungsangebot, dessen Neuvermietungspreise innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Dazu werden die Angebote der Datenbank des ImmobilienScout24 den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Die Auswertung der Datenbank des ImmobilienScout24 zeigt in Marburg einen spürbaren Rückgang der Angebote kleiner Wohnungen innerhalb der Bemessungsgrenzen. Gravierender ist jedoch der generell extrem geringe Anteil an kleinen preisgünstigen Wohnungen. Für einen Singlehaushalt mit geringen Einkommen bestehen daher kaum Chancen, sich am freifinanzierten Markt zu versorgen. Gerade bei kleinen Wohnungen, die sehr begehrt sind und auf informellen Wegen am Markt angeboten werden, bietet der ImmobilienScout24 jedoch nur einen Marktausschnitt. Einige Wohnungsunternehmen stellen ihre Angebote aufgrund der enormen Nachfrage nicht im ImmobilienScout ein, da ein umfangreicher Pool an suchenden

Haushalten ständig vorhanden ist. Alle befragten Experten, von Wohnungsanbietern bis zu städtischen Mitarbeitern bestätigen den extremen Nachfragedruck auf die kleinen günstigen Wohnungen. Vor allem durch den Anstieg der Studierendenzahl, die ebenfalls die kleinen preisgünstigen Wohnungen verstärkt nachfragen, hat sich das Angebot verringert. Häufig werden Wohnungen gerade bei dieser Gruppe über informelle Wege wie „Schwarze Bretter“ oder Mundpropaganda weitervermittelt. Weiterhin sind auch einige Wohnungen aus der Kategorie klein und günstig herausgefallen, da laut einigen Experten gerade die privaten Vermieter aufgrund der gestiegenen Nachfrage die Neuvermietungsrenten angehoben haben.

Abbildung 34: Anteil der Wohnungsangebote 20-45 m² mit Mietpreis bis 6,14 €/m² an allen Inseraten



Quelle: ImmobilienScout24, 2013 = II. Quartal, Median, eigene Berechnungen

Eine Tagesanalyse des ImmobilienScout24 vom 14.7.2014 hat gezeigt, dass von den 167 an diesem Tag angebotenen Mietwohnungen 95 Prozent von Immobilienmaklern angeboten wurden. Demnach entstehen für diese Wohnungen zusätzliche Kosten im Rahmen der Maklercourtage, die insbesondere für Niedrigeinkommensbezieher eine große Herausforderung darstellen. Die Analyse verdeutlicht noch einmal die hohe Bedeutung der Wohnungsunternehmen in Marburg, die nicht nur preisgünstigen Wohnraum anbieten, sondern diesen auch ohne zusätzlichen Kostenaufwand vermieten. Ab dem Jahr 2015 wird sich auf Grundlage neuer Gesetzgebungen die Situation ggf. ändern. Mit der Einführung des Bestellerprinzips muss zukünftig derjenige für die Maklerkosten aufkommen, der den Makler beauftragt hat (häufig der Eigentümer)

Die aktuelle Mietpreisdynamik führte in den letzten Jahren auch in vielen hessischen Kreisen zu einer deutlichen Verschlechterung der Marktzugänglichkeit für Grundsicherungsleistungsempfänger.¹⁴

Entwicklung des preisgünstigen Wohnraums bis 2018

Ohne den Neubau geförderter Wohnungen wird sich der Bestand bis Ende des Jahre 2018 um rd. 20 Prozent verringern. Wenngleich der Markt bereits heute angespannt ist – betroffen sind vor allem kleine Wohnungen bis 60 m² für ein bis zwei Personen – kann zumindest ein Teil der aus der Bindung laufenden Wohnungen durch den geplanten Neubau von ca. 375 geförderten Wohnungen kompensiert werden. Die GWH wird

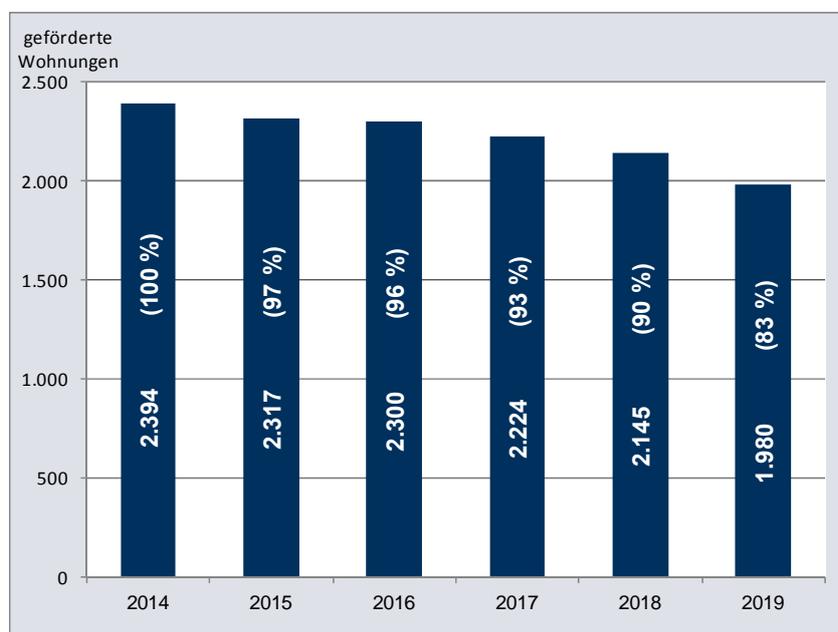
¹⁴ Quelle: vdW Südwest 2013: Konjunkturbericht Mittelhessen 2013, S. 14

rd. 280 dieser Wohnungen unter Zuhilfenahme der Landesförderung als auch einer kommunalen Förderung in Höhe von rd. 4,5 Mio. Euro errichten. Die Universitätsstadt Marburg beteiligt sich für jede Wohnung mit rd. 15.000 an der Finanzierung. Der erste Bauabschnitt wird ca. 82 Wohneinheiten barrierefrei nach DIN 18040 für einen Mietpreis von ca. 6,50 €/m² (netto-kalt) umfassen. Das Projekt wurde sowohl mit Anwohnern als auch mit den betreffenden Ortsbeiräten diskutiert. Zudem fanden zwei Planungsworkshops statt. Die Planung zum derzeitigen Stand (7.11.2014) sieht folgendes Vorgehen vor:

1. Bauabschnitt: Baubeginn von 82 Wohneinheiten war im September 2014
2. Bauabschnitt: Baubeginn von 94 Wohneinheiten im Mai/Juni 2015 geplant
3. Bauabschnitt: Baubeginn von ca. 100 Wohneinheiten für das Jahr 2016 geplant. Die Grundstückswahl ist noch offen.

Mit dem Neubau werden vor allem auch neue Qualitäten im preisgünstigen Segment geschaffen, die besonders älteren und bewegungseingeschränkten Personen zu Gute kommen.

Abbildung 35: Entwicklung der Sozialwohnungen



Quelle: Universitätsstadt Marburg, Stand jeweils zum 1.1. des Jahres

Das Auslaufen einer Bindung ist jedoch nicht direkt gleichzusetzen mit dem Anstieg der Miete. Einige Wohnungsanbieter versuchen, die Mieten möglichst gering zu halten, um die Wohnungen dem preiswerten Segment zu erhalten. Auch modernisierte Wohnungen des Unternehmens bleiben vergleichsweise günstig. So werden laut Angaben der GeWoBau Wohnungen, die in den Jahren 2000-2012 modernisiert wurden zu einem Preis zwischen 4,45 €/m² und 5 €/m² angeboten. Die Wohnungen befinden sich z.B. im Waldtal, am Richtsberg und in Ockershausen.

Zur Abschätzung des Handlungsbedarfes in der sozialen Wohnraumversorgung werden im Folgenden anhand von Modellrechnungen Angebotsquoten berechnet, die das Verhältnis von einkommensschwacher Nachfrage zu preiswerten Wohnungen in Marburg abbildet. Stellt man die Summe der als preiswert definierten Wohnungen in Marburg der Summe der Haushalte mit Niedrigeinkommen gegenüber, lässt sich eine Angebotsquote ermitteln, die aktuell 61,8 Prozent beträgt.

Die einkommensschwache Nachfrage wird definiert als der Umfang der Niedrigeinkommensbezieher, der für das Jahr 2013 ermittelt und für das Jahr 2018 modellhaft berechnet wurde. Langfristig ist aufgrund der

voraussichtlichen Zunahme der Altersarmut mit einem noch stärkeren Anstieg der Niedrigeinkommensbezieher zu rechnen. Zu der Gruppe der preiswerten Wohnungen werden alle Sozialwohnungen sowie diejenigen freifinanzierten Wohnungen gerechnet, die sich im Besitz der GeWoBau, der GWH und der Wohnstadt befinden. Für das Jahr 2018 beträgt die Angebotsquote 59,1 Prozent, d.h. für diesen Prozentsatz aller Haushalte im Niedrigeinkommensbereich steht preisgünstiger Wohnraum in Form einer Sozialmietwohnung oder einer freifinanzierten Wohnung im Eigentum der genannten nachhaltigen Bestandhalter theoretisch zur Verfügung. Die gesunkene Angebotsquote ist auf den Anstieg der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich als auch das Auslaufen von Sozialwohnungen, die sich nicht im Besitz der drei großen Wohnungsunternehmen befinden, zurückzuführen

Um die Versorgungsquote konstant zu halten, wäre ein Neubau von ca. 270 Wohnungen erforderlich. Der geplante Neubau von rd. 375 Wohnungen (sofern dieser bis zum Jahr 2018 umgesetzt wird) würde demnach ausreichen, um die Versorgungsquote konstant zu halten bzw. leicht zu steigern. Bereits heute zeigen sich am Markt für preisgünstigen Wohnraum jedoch starke Engpässe, so dass eine Steigerung der Angebotsquote wünschenswert wäre, um den Markt zu entspannen. Würde man das Ziel verfolgen, die Versorgungsquote nur um zwei Prozent anzuheben, so müssten bis zum Jahr 2018 bereits 456 preisgünstige Wohnungen geschaffen werden. Mit den zwei Prozent wäre ein erster Schritt in Richtung Marktentspannung gegangen – bildet damit jedoch nur ein mögliches Szenario ab. In welcher Höhe eine Angebotsquote langfristig angestrebt werden sollte, ist in Kooperation der betreffenden Wohnungsmarktakteure und der Kommunalpolitik zu diskutieren und im weiteren Verlauf der Wohnungsmarktentwicklung zu definieren. Insbesondere sind weitere Marktbeobachtungen des preisgünstigen Segments der kommenden Jahre sowie die Folgen der Entwicklung des derzeit geplanten Neubaus in die Diskussion mit einzubeziehen, um eine für Marburg marktgerechte Quote zu definieren.

Tabelle 21: Angebotsquote Niedrigeinkommensbezieher

| | 2013 | 2018 |
|--|-------|-------|
| Haushalte im Niedrigeinkommensbereich (22% aller Haushalte) | 9.384 | 9.668 |
| WE mit Miet-/Belegungsbindung oder im Eigentum der GeWoBau, Wohnstadt oder GWH | 5.803 | 5.712 |
| Angebotsquote | 61,8% | 59,1% |
| Ziel: gleich bleibende Angebotsquote | | |
| Angebotsquote | | 61,8% |
| notwendige WE bei gleich bleibender Angebotsquote | | 5.979 |
| aufzuholende Leistungen | | 267 |
| Szenario: verbesserte Angebotsquote: plus 2 Prozent | | |
| Angebotsquote | | 63,8% |
| notwendige WE bei verbesserter Angebotsquote | | 6.168 |
| aufzuholende Leistungen | | 456 |

Quelle: Eigene Berechnung

Für den Neubau bzw. auch die Sicherung preiswerter Wohnungen spielt die Barrierearmut und Barrierefreiheit eine besondere Rolle, denn die Altersarmut wird in Zukunft wahrscheinlich stärker zum Tragen kommen. Der Anteil der Älteren, die zusätzlich zur Rente auf Transferleistungen nach SGB XII angewiesen sein werden, wird durch zwei Faktoren dynamisiert: Zum einen bewirkt der demografische Wandel eine steigende Zahl der älteren Menschen. Zum anderen verstärken und überlagern sich verschiedene Risikofaktoren. Risiken sind anhaltende Umbrüche auf dem Arbeitsmarkt und in den Lebensformen (Singularisierung). Im Vergleich zu früheren Rentnergenerationen haben die heute noch erwerbstätigen Versicherten im Durchschnitt mehr Arbeitslosigkeitszeiten und mehr Zeiten A-typischer Beschäftigung (Minijob, Teilzeitarbeit) in ihrer Erwerbsbiographie und weniger Entgeldpunkte in ihrer gesetzlichen Rentenversicherung angesammelt. Die gestiegene Frauenerwerbsquote kann diese Entwicklung nicht kompensieren. Armutsgefährdet

sind besonders Langzeitarbeitslose, kleine Selbstständige, Beschäftigte im Niedriglohnsektor und Personen mit unterbrochenen Versicherungsverläufen.

Besondere Engpässe werden durch die Wohnungsunternehmen und Experten, die eine hohe Nachfrage bereits seit mehreren Jahren konstatieren, neben der Barrierearmut und Barrierefreiheit bei den kleinen Wohnungen gesehen. Durch den demografischen Effekt der Alterung der mit einer Zunahme der kleinen Haushalte einhergeht, wird die Nachfrage nach kleinen preisgünstigen Wohnungen weiter steigen. Die Konkurrenz um preisgünstige kleine Wohnungen durch die Studierenden wird zumindest mittelfristig nicht abnehmen. Und auch bei einer langfristig zu erwartenden Abnahme der Studierenden wird sich dieser Effekt kaum in den integrierten Lagen der Kernstadt zeigen (Nachrückern der Studierenden die sich aufgrund des engen Marktes bislang im Umland orientieren) Aufgrund des eklatant engen Marktes ist es insbesondere für Zielgruppen, die sich „am Ende“ der Nachfrage befinden (z.B. Asylbewerber, aus Therapie oder Haft Entlassene usw.), besonders schwer angemessenen bzw. überhaupt Wohnraum zu finden.

7. Barrierearmer Wohnraum

Wohnungsangebot

Ein barrierearmes Wohnumfeld und eine barrierearme Wohnung sind komfortabel für Menschen jeden Alters. Für einige Menschen nimmt die Barrierearmut jedoch eine besondere Rolle ein, und zwar immer dann, wenn jemand aufgrund einer Behinderung oder in Folge des voranschreitenden Alters in seiner Bewegungsfähigkeit eingeschränkt ist. Eine barrierearme Wohnung kann für die Betroffenen ein selbstständiges Wohnen und damit die Lebensqualität lange erhalten. Je nach Grad der Beeinträchtigung sind unterschiedliche barrierearme bis barrierefreie Standards erforderlich. Während für einen älteren Menschen vielleicht ein barrierearmer Zugang zur Wohnung mit nur wenigen Stufen ausreichen mag, ist ein Rollstuhlfahrer auf die Schwellenlosigkeit bzw. die Überwindungsmöglichkeiten angewiesen, um die Wohnung überhaupt zu erreichen.

Um eine gezielte Vermittlung von Wohnungen durchführen zu können, also einem suchenden Haushalt die Wohnung anbieten zu können, die dessen Bedarfen entspricht, ist es erforderlich, eine gewisse Transparenz über das Angebot zu schaffen. Bezüglich der Barrierearmut bestehen DIN-Normen, die Kriterien festlegen, die eine barrierefreie Wohnung erfüllen muss. Das Spektrum barrierefreier Konzeptionen der DIN 18040 -2 nach umfasst nicht nur Lösungsansätze für Menschen mit motorischen Einschränkungen und Rollstuhlnutzer sondern berücksichtigt ebenso sensorische Anforderungen. Die Anforderungen der DIN-Norm sollen zu Nutzungserleichterungen führen, z.B. durch ausreichend Flächenbedarf auf Wegen, Fluren und in Räumen oder durch eine schwellenlose Begehbarkeit der Zugangswege als auch innerhalb der Wohnung.

Bezüglich der Barrierearmut gestaltet sich die Festlegung schwieriger, denn es gibt keine allgemein anerkannte Definition. Entscheidend für die Barrierearmut ist, dass ein Bewohner seine Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen und diese nutzen kann. Um älteren und behinderten Menschen den Verbleib in ihrer eigenen Wohnung zu ermöglichen, ist der altengerechte und möglichst barrierefreie Umbau der Wohnungen wünschenswert. Vielfach kann der Bestand aber aus baulich-technischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem (finanziellem) Aufwand vollständig barrierefrei umgebaut werden, wie die befragten Wohnungsunternehmen in der Universitätsstadt Marburg bestätigen. Daher sollte im Wohnungsbestand die Reduzierung der Barrieren hin zu einer Barrierearmut im Vordergrund stehen. Zudem ist immer zu bedenken, dass nicht jeder (ältere) Mensch (mit Behinderung) tatsächlich auf eine Barrierefreiheit angewiesen ist. Häufig reichen auch bereits kleinere Maßnahmen, um eine Wohnung nutzergerecht anzupassen.

Im Zuge der Aufstellung des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“, wurden Kriterien formuliert, die als Voraussetzung für eine Förderung erfüllt werden müssen. Diese Kriterien bieten eine gute Grundlage für die Definition der Barrierearmut. Befragte Experten aus der Wohnungswirtschaft verdeutlichen, dass jedoch auch diese Kriterien so detailliert und umfangreich sind, dass eine Umsetzung im Bestand nur mit hohem Kostenaufwand, der dann ggf. auch auf die Miete umgelegt werden müsste, umzusetzen sei. Dennoch bieten die KfW-Anforderungen eine gute Grundlage, wie ein Beispiel aus dem Ruhrgebiet zeigt: Mit dem Ziel, generationengerechten Wohnraum zu schaffen, hat der Zusammenschluss von zwölf kommunalen Wohnungsunternehmen (WIR – Wohnen im Revier mit insgesamt rd. 90.000 Wohnungen) eine Kooperationsvereinbarung aufgestellt. Dieser Vereinbarung liegt ein Leitfaden zu Grunde, welcher Kriterien für die Schaffung von barrierearmen Wohnraum formuliert. Der Leitfaden wurde gemeinsam durch die Wohnungsunternehmen erarbeitet, basiert in großen Teilen jedoch auf den Kriterien des KfW-Förderprogrammes „Altersgerecht umbauen“. Anpassungen haben insbesondere in den Bereichen stattgefunden, in denen der Erfahrung der Unternehmen nach die größten Umsetzungsschwierigkeiten liegen. So wird z.B. im Unterschied zum KfW-Programm im Sanitärbereich keine Mindestraumgröße gefordert, da diese im Bestand kaum umzusetzen ist. Vorgabe ist jedoch, einen gewissen Bewegungsraum zu gewährleisten. Ebenso dürfen Duschtassen, sofern die baulichen Gegebenheiten einen bodengleichen Einbau verhindern, max. 6 cm hoch sein. Im Vergleich zum KfW-Programm sind dies 4 cm mehr, jedoch immer noch eine sehr geringe Einstiegshöhe, und damit für viele Menschen – auch mit Bewegungseinschränkung – nutzbar.¹⁵ Durch die

¹⁵ Download der Broschüre unter: <http://www.wir-wohnen-im-revier.de/downloads.php>

leichte Modifizierung der KfW-Kriterien kann trotz der Wohnungsanpassung die Bezahlbarkeit der Wohnungen erhalten bleiben. Die Wohnungsanalyse lehnt sich an dieses Vorgehen an und spricht von barrierearmen Wohnungen, wenn diese auf den Kriterien der KfW-basieren, jedoch nicht unbedingt bis in das kleinste Detail umgesetzt wurden.

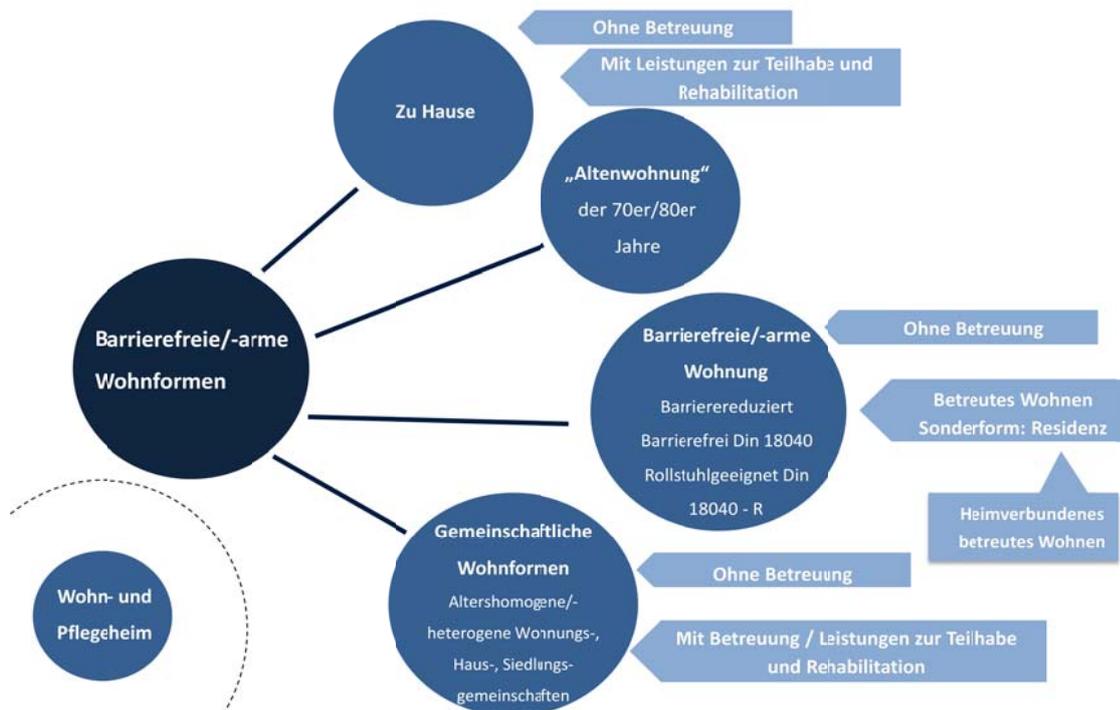
Abbildung 36: Kriterien für den barrierearmen Wohnraum

| | KfW-Anforderungen | Definition WIR – Wohnen im Revier ¹ |
|-----------------------------|---|---|
| Bad / Sanitärobjekte | <ul style="list-style-type: none"> •Türen schlagen nach außen auf (Münzschlitz) •Duschplätze rutschfest oder rutschhemmend •Duschplatz bodengleich oder max. 20mm Niveauunterschied •Räume min. 1,80m x 2,20m groß oder min. eine Bewegungsfläche von 0,90m x 1,20m vor den Objekten •Abstand der Sanitärobjekte zur Wand min. 0,25 m •Waschbecken min. 0,48m tief sowie bedarfsgerechte Höhe, Kniefreiraum •WC: Höhe entsprechend dem Bedarf •Badewanne: Einstiegshöhe 0,50m oder Liftsystem/Türeinstieg | <ul style="list-style-type: none"> •Türen schlagen nach außen auf (Münzschlitz) •Möglichst rutschhemmende Bodenbeläge im Badezimmer •Duschen möglichst niveaufrei oder max. 60mm Niveauunterschied •Bewegungsfläche von 0,90m x 1,20m vor den Objekten •Abstand der Sanitärobjekte zur Wand min. 0,25m •Ausreichend Kniefreiheit unter dem Waschbecken, um es im Sitzen zu benutzen |

Quelle: KfW: technische Mindestanforderungen zum altersgerechten Umbau / WIE – Wohnen im Revier: Broschüre Generationengerecht Wohnen

Das Wohnungsangebot barrierearmer/-freier Wohnungen hat sich in den letzten Jahren bundesweit stetig weiter entwickelt und ausdifferenziert. Die unten stehende Grafik gibt einen – verallgemeinernden – Überblick. Die klassischen Wohn- und Pflegeheime nehmen hierunter weiterhin eine bedeutende Rolle ein, wobei der Fokus im Gegensatz zu den anderen dargestellten Wohnformen auf der Pflege und nicht mehr auf dem Wohnen liegt. Insgesamt verändert sich jedoch die Situation mit der Weiterentwicklung der Pflegeversicherung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ und den neuen Nachfragewünschen. Die Relevanz der Wohn- und Pflegeheime bleibt jedoch weiterhin bestehen. Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse wird diese Wohnform nicht weiter untersucht, da es sich dabei nicht um die eigenständige Führung eines Haushaltes handelt. Neben den Wohn- und Pflegeheimen haben sich unterschiedliche andere Wohnformen entwickelt: Neben den z.T. nicht mehr zeitgemäßen Altenwohnungen der 1970er und 1980er Jahre, die sich durch eine für damalige Standards barrierearme Ausstattung sowie oftmals infrastrukturell günstige Lage auszeichnen, gehören hierzu vor allem neue Wohnungen, die nach der DIN 18040 barrierefrei errichtet wurden oder Bestandswohnungen, die zumindest barrierearm angepasst wurden. Immer wichtiger werden gemeinschaftliche Wohnformen, wie zum Beispiel das Mehrgenerationenwohnen, ambulant betreute Demenz-WG´s oder sogar Siedlungsgemeinschaften. Neben der Bau- und Siedlungsform können sich die Projekte auch im Hinblick auf das Geschlecht oder die Bedarfe bez. Betreuungs- und Serviceeinrichtungen unterscheiden. Ein Großteil der Menschen, die (eigentlich) auf barrierearmen Wohnraum angewiesen sind, lebt jedoch zu Hause. Wie Untersuchungen und Befragungen (auch in der Universitätsstadt Marburg) festgestellt haben, wollen die meisten Menschen auch zukünftig in Ihrer Wohnung oder zumindest in ihrem angestammten Quartier verbleiben. Daher ergeben sich immer häufiger Umbaubebedarfe hin zu einem barrierearmen bis barrierefreien Standard.

Abbildung 37: Überblick barrierearme/-freie Wohnformen



Quelle: Eigene Darstellung

Genauere Angaben zum Bestand barrierearmer und barrierefreier Wohnungen in Marburg liegen nicht vor, da ein barrierefreier /-armer Umbau nicht genehmigungspflichtig ist und daher auch keine Statistik geführt wird. Allerdings wurden im Rahmen der Expertengespräche die vorhandenen Bestände bei den größten Wohnungsunternehmen in Marburg abgefragt. Demnach lassen sich laut Angaben der Unternehmen mindestens 67 barrierefreie Wohnungen identifizieren, u.a. in der Friedrich-Ebert-Straße, in der Rentmeisterstraße oder der Uferstraße. In dieser Summe noch nicht enthalten sind die rd. 280 geplanten barrierefreien Wohnungen der GWH. In einem ersten Bauabschnitt werden rd. 80 Wohnungen realisiert. Sofern die gesamte Summe von 280 Wohnungen im Förderzeitraum errichtet werden kann, ergäbe sich in naher Zukunft ein Bestand von mindestens 347 barrierefreien Wohnungen.

Hinzu kommt ein Angebot von mindestens 265 barrierearmen Wohnungen. Laut Angaben der befragten Wohnungsunternehmen werden weitere Wohnungen je nach individuellem Bedarf und nach baulichen Möglichkeiten barrierearm angepasst.

Insgesamt ergibt sich damit ein Angebot von **mindestens 432 barrierearmen/-freien Wohnungen** zzgl. der ca. 280 in Planung befindlichen Wohnungen. Neben den Angaben der großen Wohnungsunternehmen ist davon auszugehen, dass auch private Investoren beim Bau von Eigentumswohnungen zumindest die Barrierearmut berücksichtigen, da dies auch bei der Vermarktung an jüngere Haushalte einen besonderen Mehrwert bietet. In welcher Größenordnung barrierearme Eigentumswohnungen in Marburg vorhanden sind, lässt sich im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse jedoch nicht erheben. Für die Zukunft können Statistiken ggf. über den Bauantrag erstellt werden.

Das Wohnungsangebot in Marburg umfasst zudem einige besondere Wohnungsangebote. Dazu zählt das sog. Betreute Wohnen. Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse konnten 268 Wohnungen in betreuten Wohnanlagen/Service Wohnen identifiziert werden. Das Dienstleistungsangebot bzw. die Betreuungsleistungen decken ein breites Spektrum von sehr umfangreich bis Basisversorgung ab. Zu den Anbietern/Anlagen betreuter Wohnungen gehören z.B.

- Dr. Wolfsche Stiftung (Stiftstraße)
- Verein Altenwohnheim (Friedrichstraße)
- GeWoBau (Auf der Weide)
- Weißer Stein (Magdeburger Straße)
- Arsvivendi (Ockershäuser Allee)
- Haidepark (Schwalbenweg)

Das Preisniveau ist je nach Anlage unterschiedlich. Für den Bezug von rd. 42 Prozent der betreuten Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich, so dass diese für Menschen mit geringen Einkommen zur Verfügung stehen. Die Wohnstadt bietet zudem ein Projekt mit 12 Wohnungen, das den Aspekt des generationenübergreifenden Wohnens explizit berücksichtigt.

Sonstige Angebote

Neben der „Hardware“ Wohnung werden weitere Angebote die das Wohnen im Alter und das Wohnen für Menschen mit Behinderung in Marburg erleichtern zur Verfügung gestellt. Für die Universitätsstadt Marburg nimmt das Thema Wohnen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung einen besonderen Stellenwert ein. Daher bietet Marburg bereits umfangreiche Unterstützungs- und Informationshilfen. Vor diesem Hintergrund ist im Jahr 2010 die Stabstelle Altenplanung geschaffen worden, um vorhandene Strukturen besser vernetzen zu können und Konzepte weiter zu entwickeln und neu zu implementieren. In Kooperation mit der Freiwilligenagentur und ABC – Aktive Bürger Cappel wurde ein Hilfenetzwerk Miteinander Füreinander gegründet, um sowohl älteren Menschen als auch Menschen mit Behinderung im Alltag zu unterstützen. Auch in anderen Stadtteilen haben sich bereits einige Angebote zur Freizeitgestaltung und Unterstützung entwickelt. Ausschlaggebend waren Bürgerbefragungen in einigen Außenstadtteilen, die die Bedarfe aufgedeckt und eine aktivierende Auswirkung auf die Bürger hatten.

Im gleichen Jahr wie die Stabstelle Altenplanung wurde das BiP – Beratungszentrum mit integriertem Pflegestützpunkt eröffnet. Das BiP richtet sich an Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Menschen mit Unterstützungsbedarf. Es stellt eine zentrale Anlaufstelle mit verschiedenen vernetzten Angeboten von Stadt- und Kreisverwaltung sowie anderen Vereinen wie der Freiwilligenagentur. Im BiP ist u.a. die Beratungs- und Koordinierungsstelle für pflegebedürftige Menschen angesiedelt. Dieses Angebot wird zudem erweitert durch eine Wohnberatung, in dessen Rahmen die zuständige Beraterin auch mit den lokalen Wohnungsunternehmen kooperiert. In Kooperation mit dem fib (Verein zur Förderung der Inklusion behinderter Menschen) wird eine Wohnungsbörse angeboten, in der Wohnungseigentümer frei stehende insbesondere barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen anbieten können und Wohnungssuchende nach einer Wohnung suchen können. Wie die Erfahrungen der Beraterin gezeigt haben, wird die Wohnungssuche durchaus in Anspruch genommen. Bislang fehlt es jedoch an ausreichend Wohnungen bzw. Anbietern, die ihre Wohnung in der Börse zur Verfügung stellen.

Das Studentenwerk Marburg hat ein weiteres Angebot am Markt installiert, das gerade jungen Studierenden bei der Wohnungssuche unterstützen soll. Im Rahmen des Modells „Wohnen für Hilfe“ haben Studierende die Möglichkeit bei älteren Menschen (zum Beispiel in den Eigenheimen) zu wohnen und die Miete in Form von Unterstützungsleistungen (z.B. Reinigung der Wohnung, Einkaufen) abzarbeiten. Während laut Angaben des Studentenwerks auch für diese Modell durchaus Nachfrager vorhanden sind, fehlt es wiederum an Wohnungsanbietern, bzw. Haushalten, die bereit wären, einen studierenden Mitbewohner aufzunehmen.

Neben der eigenen Wohnung ist es insbesondere für einen Menschen mit Bewegungseinschränkung oder z.B. auch für einen Menschen mit Sehbehinderung eine Herausforderung sich im öffentlichen Wohnumfeld und öffentlichen Gebäuden zurechtzufinden. Aus diesem Anlass wurde in Marburg ein Runder Tisch installiert, der sich mit diesen Herausforderungen auseinandersetzt und einen Leitfaden „Barrierefreies Bauen in Marburg“ herausgebracht hat.

Zudem hat die Universitätsstadt Marburg zahlreiche weitere Informationsbroschüren veröffentlicht. Dazu zählen z.B.

- Broschüre 50+ (Übersicht über Angebote und Initiativen)
- Broschüre Älter werden in Marburg – Informationen für Senioren und Seniorinnen 2014
- Stadtführer für Menschen mit Behinderung
- Informationsbroschüre für Menschen mit Behinderung

Nachfragepotenzial nach barrierearmen/-freien Wohnungen

Als Nachfrager nach barrierearmen/-freien Wohnungen treten unterschiedliche Zielgruppen am Markt auf. Grob kann man die Nachfrager jedoch in zwei Gruppen einteilen: diejenigen, die aufgrund von Bewegungseinschränkungen (altersbedingt oder aufgrund einer Behinderung) auf eine barrierearme/-freie Wohnung angewiesen sind. Denn diese kann – vor allem auch in Kombination mit einem barrierearmen Wohnumfeld – durchaus dazu beitragen, die Folgen der Einschränkungen in der körperlichen Leistungsfähigkeit, wenn auch nicht gänzlich zu beseitigen, so doch zumindest abzumildern. So kann eine barrierearme/-freie Wohnung die Selbstständigkeit bei der Bewältigung des Alltags – auch bis ins hohe Alter – ermöglichen und erleichtern. Die zweite Nachfragergruppe sind Menschen, die zwar nicht in ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkt sind, die jedoch den Komfort dieser barrierearmen/-freien Wohnungen schätzen und daher an diesem angespannten Markt eine zusätzliche Konkurrenz bilden.

Laut dem Sozialbericht 2013 der Universitätsstadt Marburg haben rd. 15 Prozent der Bürgerinnen und Bürger eine Behinderung. Allerdings verbergen sich hinter dieser hohen Prozentzahl sehr unterschiedliche Grade und Arten von Behinderungen. Für das Thema Wohnen sind diejenigen Haushalte besondere Zielgruppen, die aufgrund einer Bewegungseinschränkung besondere Anforderungen an die Erreichbarkeit und den Aufenthalt in der Wohnung haben. 4,3 Prozent der Bevölkerung bzw. 3.332 Personen weisen eine erhebliche Gehbehinderung auf, so dass ein barrierefreier Zugang zur Wohnung benötigt wird. Immerhin 749 Personen bzw. 1 Prozent der Bevölkerung ist außergewöhnlich gehbehindert und benötigt z.B. einen Rollstuhl bzw. eine Wohnung, die nach DIN 18025-1 für Rollstuhlbenutzer geplant wurde. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass ein Teil der Personen aufgrund eines hohen Hilfebedarfs bislang keine eigenständige Wohnform nachfragt, sondern Wohnalternativen in Wohnheimen oder Betreuten Wohnungen wählt. Eine Behinderung ist zudem nicht immer gleichzusetzen mit einer Bewegungseinschränkung. Durch die in Marburg vorhandenen Infrastrukturen wie z.B. Blista (Deutsche Blindenstudienanstalt e.V.) oder auch der Deutsche Verein der Blinden und Sehbehinderten in Studium und Beruf e.V. sind auch zahlreiche Menschen mit einer Sehbehinderung in Marburg wohnhaft. Eine Barrierefreiheit in Form von z.B. schwellenlosen Zugängen zur Wohnung ist für diese Personen nicht unbedingt erforderlich. Von höherer Bedeutung sind hingegen auditive und taktile Hilfen und insbesondere auch eine zentrale Lage.

Befragte Experten verweisen auf einen Bedarf an barrierearmen/-freien Wohnungen in allen Preissegmenten. Besonders im preisgünstigen Segment sei der Markt jedoch besonders angespannt. Auch Zahlen der Statistik weisen auf diese Situation hin, so wurde in 2012 fast jeder fünfte Wohnberechtigungsschein an einen Menschen mit Behinderung ausgegeben. Erforderlich ist daher ein Angebot an unterschiedlichen barrierearmen bis barrierefreien Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Preisklassen für Singles, Paare, Wohngemeinschaften aber auch Familien. Vor dem Hintergrund des Ausbaus des ambulant betreuten Wohnens und im Zuge der Inklusion steigen auch die Anforderungen an ein barrierefreies bzw. -armes Wohnumfeld, um sich als mobilitätseingeschränkter Mensch selbständig bewegen zu können.

Ende des Jahres 2013 lebten in Marburg rd. 14.600¹⁶ Menschen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz, die 60 Jahre oder älter waren. Das entspricht rd. 18,6 Prozent der Gesamtbevölkerung (mit Haupt- und Neben-

¹⁶ Quelle: interne Datenbank des Fachdienst 34/36 „Stadtbüro und Standesamt“, in Kooperation mit dem Fachdienst 11 „Technische Dienste“, Magistrat der Universitätsstadt Marburg, Stichtag: 31.12.2013

wohnsitz). Über 65 Jahre sind immerhin noch rd. 11.000 Personen (14 %). Wenngleich viele ältere Menschen zentrale Lagen mit hoher Infrastrukturdichte schätzen, zeigt die Statistik, dass auch in den eher ländlich geprägten Außenstadtteilen mit hoher Wohneigentumsquote der Anteil an älteren Menschen überdurchschnittlich hoch ist. So ist in den westlichen und östlichen Außenstadtteilen mehr als jeder vierte Einwohner 58 Jahre oder älter. In Cappel umfasst diese Altersgruppe fast 30 Prozent der Stadtteilbewohner. Die Herausforderung des Marktes liegt daher nicht nur in der Bereitstellung barrierearmer und barrierefreier Wohnungen in den zentralen Lagen in Marburg sondern auch in der Anpassung des Wohnungsbestandes in den älteren Eigenheimquartieren, um auch hier ein möglichst langes selbstständiges Wohnen gewährleisten zu können.

Tabelle 22: Anteil ältere Einwohner in den Stadtteilen/stat. Bezirken

| Stadtteil/stat. Bezirk | Anteil Personen ab 58 Jahre in % | Stadtteil/stat. Bezirk | Anteil Personen ab 58 Jahre in % |
|------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Altstadt | 8,6 | Südbahnhof | 24,0 |
| Weidenhausen | 13,9 | Hansenhaus | 22,8 |
| Klinikviertel | 14,5 | Oberer Richtsberg | 24,5 |
| Südviertel | 16,8 | Unterer Richtsberg | 20,7 |
| Grassenberg | 22,5 | Wehrda | 26,5 |
| Ockershausen | 27,7 | Marbach | 25,2 |
| Stadtwald | 11,8 | Cappel | 29,2 |
| Nordviertel | 16,0 | westliche Außenstadtteile | 26,6 |
| Waldtal | 15,7 | östliche Außenstadtteile | 25,3 |
| Ortenberg | 19,2 | Gesamtstadt | 22 |

Quelle: ¹ Quelle: interne Datenbank des Fachdienst 34/36 „Stadtbüro und Standesamt“, in Kooperation mit dem Fachdienst 11 „Technische Dienste“, Magistrat der Universitätsstadt Marburg, Stichtag: 31.12.2013

Das Wohnen im Alter ist in Marburg ein Markt mit steigender Nachfrage. So wird sich die Zahl der älteren Menschen weiter erhöhen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird voraussichtlich auf rd. 26 Prozent steigen, Personen im Alter ab 65 Jahren werden im Jahr 2020 voraussichtlich einen Anteil von rd. 19 Prozent erreichen. Aufgrund einer Verringerung der Haushaltsgröße innerhalb der Gruppe der Senioren ist von einer höheren prozentualen Zunahme der Haushalte auszugehen. Wesentliche Ursache hierfür ist eine stärkere Zunahme in den höheren Altersgruppen über 75 Jahre – die häufig alleinstehend sind – als in den Gruppen derjenigen, die erst vor kurzem in den Ruhestand getreten sind.

Zur Bedarfs- und Nachfrageentwicklung von barrierearmen und barrierefreien Wohnungen existieren bis dato keine Kennwerte, die für Hochrechnungen verwendet werden können. Allerdings kann das Potenzial näherungsweise umrissen werden. Die folgende Potenzialanalyse bezieht sich auf Wohnungen, welche die Standards einer mindestens barrierearmen Wohnung erfüllen.

- Für die Nachfrageermittlung wird davon ausgegangen, dass Haushalte im Alter ab 60 Jahren eine solche Wohnform präferieren.
- Die Zahl der Personen im Alter ab 60 Jahre beträgt in Marburg laut der Bevölkerungsprognose im Jahr 2020 rd. 18.500 Personen.
- Anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen wird für Marburg ein Durchschnitt von 1,44 Personen pro Haushalt in dieser Altersgruppe angenommen. Damit ergibt sich einen Zahl von rd. 12.850 Haushalten.
- Im Projekt „Wohntrends 2030“ wurden im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. von InWIS GmbH und Analyse und Konzepte GmbH Wohnwünsche und Wohnsituation anhand einer bundesweiten Befragung untersucht. Demnach äußerten 19

Prozent der Befragten ab 50 Jahre, dass sie im Alter in einer altersgerecht ausgestatteten Wohnung umziehen wollen (Diese Ergebnisse korrespondieren mit Ergebnissen einer Befragung im Stadtteil Marbach, demnach rd. 20 der älteren einen Umzug beabsichtigen)¹⁷. Weitere 19 Prozent würden ihre Wohnung gerne altersgerecht umbauen. Überträgt man diese Ergebnisse auf die rd. 12.850 Haushalte in Marburg, so ergibt sich daraus eine Summe von rd. 4.880 Haushalten, die als potentielle Nachfrager altersgerechter Wohnalternativen in Frage kommen. Inwieweit und in welchem Umfang sich dieses Nachfragepotential zu einem Umzug in eine altersgerechte Wohnung entschließt, hängt neben anderen Faktoren von einer wichtigen Bedingungen ab: Die entscheidende Bedingung, die an einen Umzug geknüpft wird, ist das Angebot einer attraktiven altersgerechten Wohnung. Erst durch ein konkretes Angebot, bei dem für den älteren Haushalt die wohnlichen Vorteile gegenüber seiner bisherigen Wohnung deutlich werden, wird die Umzugsbereitschaft konkret.

- Die Befragung ergab zudem, dass 26 Prozent derjenigen, die eine altersgerechte Wohnung präferieren, keine kombinierten (Pflege)-Dienstleistungen wünschen. Überträgt man diesen Wert auf Marburg, so erhält man ein Potenzial von rd. 1.270 Haushalten, die bis zum Jahr 2020 eine altersgerechte barrierearme Wohnung ohne integriertes Dienstleistungsangebot nachfragen würden.

In die Summe der Personen über 60 Jahre sind Personen mit Behinderung bereits integriert. Aufgrund ihrer Behinderung sind aber auch viele jüngere Menschen auf eine barrierefreie oder -arme Wohnung angewiesen. Über den Umfang junger Menschen unter 60 Jahre mit Behinderung, die selbstständig in einer Wohnung ohne Betreuung wohnen wollen, gibt es keine Statistiken. In Marburg gab es im Jahr 2012 allein 4.081 Personen, die eine erhebliche oder eine außergewöhnliche Gehbehinderung aufwiesen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein Großteil von ihnen in Wohnheimen oder betreuten Wohnanlagen wohnt. Wie hoch dieser Anteil ist, kann nicht quantifiziert werden. Die Zahlen als auch viele Akteure am Wohnungsmarkt weisen jedoch darauf hin, dass auch für diese Gruppe ein hoher Bedarf an barrierearmen/-freien Wohnungen besteht. Das Potential von 1.270 barrierearmen bis barrierefreien Wohnungen ist daher nach oben zu erweitern.

Altersgerechte Wohnungen lassen sich im Bestand zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z. B. im Bad), um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Das ausgewiesene Potenzial kann daher nicht komplett mit einem künftigen Neubaupotenzial gleich gesetzt werden. Zudem besteht auch für diejenigen Haushalte, die bisher keine Umzugsbereitschaft äußerten, ein Anpassungsbedarf im Bestand, um ein möglichst langes selbstständiges Wirtschaften zu ermöglichen.

Nachfragepotential nach Betreutem Wohnen

Im Folgenden wird das Potential für Betreutes Wohnen für ältere Menschen für die Universitätsstadt Marburg berechnet. Für die Berechnung wurden Quoten aus den Pflegestatistiken des Kreises Marburg-Biedenkopf und des Bundes herangezogen, um das Potential an betreuten Wohnungen näherungsweise einzugrenzen.

- **Im Jahr 2013 wurden laut Pflegestatistik 560 Personen über 60 Jahre (die einer Pflegestufe zugehörig waren) in Marburg ambulant versorgt. Das sind im Durchschnitt rd. vier Prozent aller Personen über 60 Jahre in Marburg.** Überträgt man diese Quoten – die für die Berechnung nach weiteren Altersgruppen unterteilt wurden – in die Zukunft, so ergibt sich eine Zahl von rd. 700 Personen über 60 Jahre, die im Jahr 2020 voraussichtlich einen ambulanten Pflegebedarf aufweisen werden.

¹⁷ Vgl. Universitätsstadt Marburg: Älter werden im Stadtteil Marbach

- Anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen wird für Marburg ein Durchschnitt von 1,35 Personen pro Haushalt¹⁸ angenommen. **Damit ergibt sich eine Zahl von rd. 520 Haushalten mit ambulantem Pflegebedarf im Jahr 2020.**
- Nicht für alle Haushalte wird die Versorgung durch einen ambulanten Pflegedienst übernommen. Wie die Statistik des statistischen Bundesamtes zeigt, wird ein Großteil der Versorgungen durch die Familien der Betroffenen übernommen. Für die Wohnform des Betreuten Wohnens kommen insbesondere die Haushalte in Frage, die nur durch einen Pflegedienst versorgt werden: Hierfür weist das statistische Bundesamt einen Anteil von 33 Prozent aus. Allerdings ist davon auszugehen, dass bei entsprechendem Angebot auch ein Teil der von den Familien versorgten Haushalte eine betreute barrierearme oder -freie Wohnung wählen würde. Insbesondere vor dem Hintergrund, der zunehmenden Mobilität am Arbeitsmarkt ist davon auszugehen, dass es in Zukunft schwieriger werden wird, auf potentielle familiäre „Pflegekräfte“ vor Ort zurück greifen zu können. Einem Teil der von Familien gepflegten älteren Menschen wird daher für die Zukunft ebenfalls ein Bedarf an Wohnungen in Betreuten Wohnanlagen zugerechnet. Überträgt man die gesamte Quote von insgesamt 55 Prozent dann auf Marburg, erhält man **ein Potential von rd. 290 Haushalten über 60 Jahre, die für die Wohnform des betreuten Wohnens in Frage kommen.**

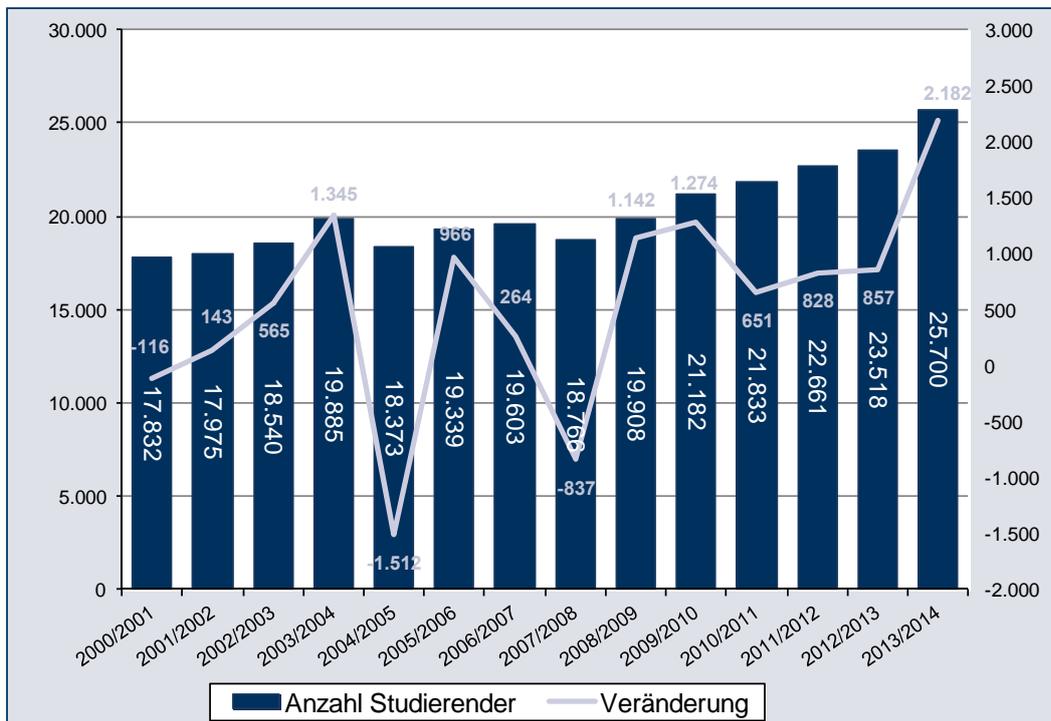
¹⁸ Die durchschnittliche Haushaltszahl ist geringer als bei der Berechnung barrierearmer Wohnungen ohne integriertes Dienstleistungsangebot, da die Gruppe der Personen, die das Betreute Wohnen nachfragt, häufiger als Single-Haushalt lebt.

8. Studentisches Wohnen

Marburg ist eine der traditionsreichsten Universitätsstädte Deutschlands. Laut Angaben der Philipps-Universität lag die Zahl der Studierenden im Wintersemester 2013/2014 bei rd. 25.700 Personen. Damit ist der Höchststand der Studierenden der letzten 14 Jahre erreicht. Bis auf wenige Ausnahmen ist dieser Beobachtungszeitraum geprägt von einer kontinuierlichen Zunahme der Studierenden in Marburg. Eine Ausnahme bildet z.B. das Jahr 2007/2008, in dem im Zuge der Einführung der Studiengebühren die Zahl der Erstanmeldungen geringer war als in den Vorgängerjahren. Der überdurchschnittliche Anstieg der Studierendenzahlen in jüngster Vergangenheit ist insbesondere auf folgende Dynamiken zurück zu führen:

- Durch die Aussetzung der Wehrpflicht und dem damit einhergehenden Wegfall des Zivildienstes im Jahr 2011 war die Nachfrage nach Studienplätzen höher
- Auch der doppelte Abiturjahrgang, der in Hessen auf drei Jahre verteilt wird – 10% schlossen in 2012 ihr Abitur ab, 60 Prozent in 2013 und im Jahr 2014 weitere 30 Prozent – führt zu einer temporär höheren Anzahl an Studienanfängern.
- Zudem ist der Wunsch, ein Studium aufzunehmen höher als in der Vergangenheit. Wie eine Studie des Deutschen Zentrums für Hochschul- und Wissenstransfer und des Bundesministeriums für Bildung und Forschung im Jahr 2014 ergab, nahmen im Jahr 2012 rd. 52 Prozent der Studienberechtigten ein Studium direkt nach der Schule auf. Im Jahr 2002 betraf dies nur 35 Prozent.¹⁹

Abbildung 38: Entwicklung der Zahl der Studierenden in Marburg



Quelle: Philipps-Universität Marburg

In 2012 hat die ständige Kultusministerkonferenz der Länder eine aktualisierte Prognose der Entwicklung der Studienanfänger mit Hochschul- und Fachhochschulreife erstellt. Bis dahin hatte man in den Wissenschaftsministerium damit gerechnet, dass der Andrang an Studierenden lediglich bis 2015 anhalten werde

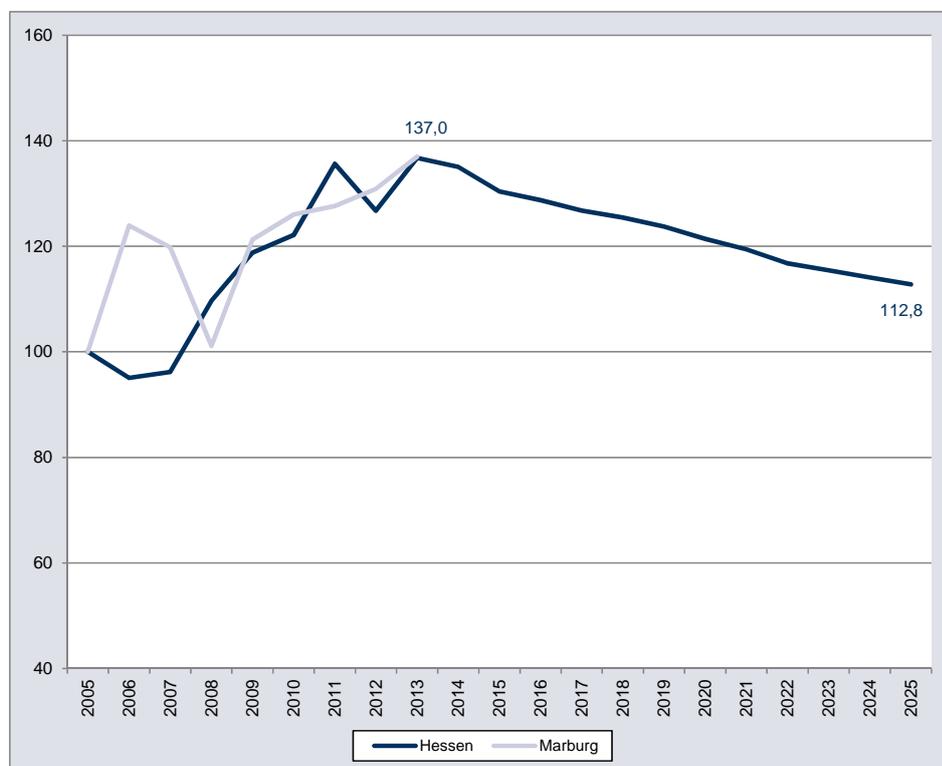
¹⁹ Vgl. Schneider, Heidrun / Franke, Barbara, Deutsches Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (HG.) (2014): Bildungsentscheidungen von Studienberechtigten. Hannover

und danach ein rapider Rückgang einsetzt, der die Hochschulen entlasten könnte. Doch nunmehr zeichnen sich Rekordzahlen ab. Die neue Prognose errechnet für Hessen in den Jahren 2001 bis 2014 mit Spitzenwerten bei Zahl der Studienanfänger. Fast parallel zum Landestrend entwickelte sich bisher der Umfang der Studierenden an der Philips-Universität Marburg.

In den Folgejahren, die nicht mehr so stark von der Sonderentwicklung der verkürzten Abiturjahrgänge geprägt sein werden, wird für Hessen und andere Bundesländer zwar eine stetige Abnahme der Studienanfänger prognostiziert, allerdings auf nach wie vor hohem Niveau. Erst im Jahr 2025, das das Ende des Prognosehorizontes markiert, wird das Niveau der Studienanfänger aus dem Jahr 2008 erreicht. Auch befragte Experten der Philipps-Universität gehen für die kommenden Jahre von einem weiterhin hohen Niveau der Studierendenzahlen in Marburg aus.

Für Universitätsstädte wie Marburg, die bereits in 2009 spürbare Wohnraumengpässe in der Versorgung von Studierenden verzeichneten, ist demnach in den nächsten 10 bis 15 Jahren keine Marktentspannung in Sicht.

Abbildung 39: Prognose der Studienanfänger in Hessen (Hochschul- und Fachhochschulreife) und Umfang der Studierenden an Philips-Universität (Sommersemester)



Quellen: Konferenz der Kultusminister der Länder in der Bundesrepublik Deutschland (2012): Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen 2012-2025 – Fortschreibung – (Stand: 24.01.2012). Berlin; Philipps-Universität Marburg 2013

Im Jahr 2012 umfasste die Zahl der Studierenden in Marburg rechnerisch fast ein Drittel der Gesamtbevölkerung. In den anderen Universitätsstädten des Landes liegt der Anteil mit Ausnahme der Stadt Gießen weit unterhalb dieses Niveaus. Im Jahr 2013 ist der Anteil in Marburg zudem weiter angewachsen und hat ein Niveau von mehr als 35 Prozent erreicht. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nicht jeder Studierende auch in Marburg wohnhaft ist. Zum einen betrifft dies Studierende, die aufgrund des engen Marktes Wohnstandortalternativen im Umland gefunden haben, zum anderen betrifft dies aber auch Studierende aus dem Umland, die z.B. weiter in ihrem Elternhaus wohnen bleiben. Im Jahr 2003 betraf dies rd. ein Drittel der Studierenden. Überträgt man diesen Wert auf die heutige Situation, so ist davon auszugehen, dass fast jeder Vierte Einwohner in Marburg studiert.

Tabelle 23: Anteil Studierender an der Gesamtbevölkerung

| Stadt | Anteil Studierender an der Gesamtbevölkerung 2012 in % |
|------------------------|--|
| Wiesbaden | 4 |
| Frankfurt a. Main | 8 |
| Kassel | 11 |
| Darmstadt | 25 |
| Marburg | 32 |
| Gießen | 34 |
| Marburg im Jahr 2013 * | 35,5 |

Quelle: Statistisches Bundesamt, Universitätsstadt Marburg, Philipps-Universität; * Angaben für die anderen Kommunen für das Jahr 2013 standen durch das Statistische Bundesamt noch nicht zur Verfügung

Das Studentenwerk Marburg bietet mit rd. 2.100 Wohnheimplätzen eine günstige Wohnalternative, wenn gleich diese bei Weitem nicht die Wohnungsnachfrage aller Studierenden decken kann. In einem Wohnheim des Studentenwerks kann ein Einzelzimmer bereits ab 151 Euro monatlich, ein Apartment ab rd. 230 Euro inklusive aller Nebenkosten angemietet werden. Die Wohnflächen spreizen sich recht stark von 7,18 m² in einem Einzelapartment bis 74,5 m² in einer Drei-Zimmer-Wohnung. Mit einer Versorgungsquote (von Studierenden mit Wohnheimplätzen) von rd. 11 Prozent liegt Marburg oberhalb des hessischen Landesdurchschnitts von 7 Prozent. In keiner anderen Universitätsstadt des Landes ist die Unterbringungsquote in Studentenwohnheimplätzen so hoch wie in Marburg.²⁰ Diese vergleichsweise hohe Quote lässt jedoch nicht auf eine entspannte Marktsituation schließen. Laut Angaben des Studentenwerks liegt die Wartezeit auf einen Wohnheimplatz in der Regel bei ca. 2 bis 6 Monaten, so dass der größte Teil der Studienbeginner auch mit einer Wohnung versorgt werden kann. Schwieriger wird es für die sog. „Nachrücker“, die erst kurz vor Semesterbeginn eine Studienzusage erhalten. Für Notfälle werden durch das Studentenwerk zu Beginn des Wintersemesters Notlager eingerichtet. In der Regel liegt die Auslastung bei rd. 50 Studierenden, die dann aber mit der Zeit am freien Markt oder in einem Studentenwohnheim versorgt werden können.

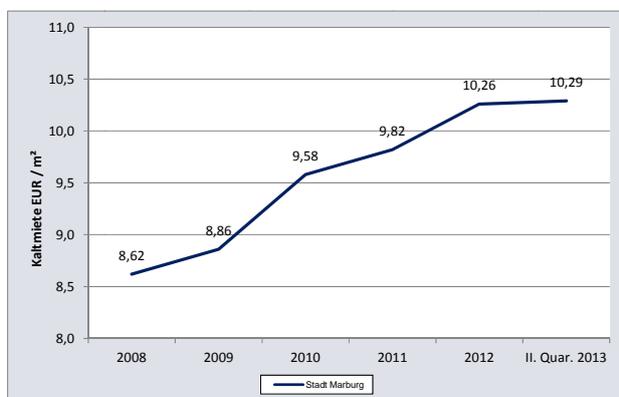
Studierende, die nicht in einem Wohnheim untergekommen sind, versorgen sich in Marburg am freien Markt mit einer Wohnung. Die beliebteste Wohnform in Marburg ist laut einer Befragung des Deutschen Studentenwerkes die Wohngemeinschaft. In Marburg präferieren rd. 49 Prozent diese Wohnform (unabhängig von ihrer aktuellen Wohnsituation). Im Durchschnitt der Bundesrepublik sind dies nur 29 Prozent aller Befragten. Elf Prozent der Befragten in Marburg wohnen noch bei Ihren Eltern.²¹ Dies ist die unbeliebteste Wohnform und es ist davon auszugehen, dass bei entsprechendem Angebot zumindest ein Teil dieser Gruppe in eine eigene Wohnung in Marburg umziehen würde. Der Markt für kleine preisgünstige Wohnungen, die neben der großen Wohnung für Wohngemeinschaften in erster Linie in Marburg nachgefragt werden, ist allerdings stark umkämpft. Das vorhandene Angebot kann der Nachfrage, die neben den Studierenden auch durch andere Zielgruppen, z.B. ältere und jüngere Singles geprägt ist, nicht gerecht werden. Die begehrteste Lage bei den Studierenden ist die Kernstadt. Peripherer gelegene Wohnstandorte werden akzeptiert, sofern ein ausreichendes Infrastrukturangebote vorhanden und die Anbindung an die Universität mit dem ÖPNV gut ist. Einige Studierende bevorzugen daher laut Angaben befragter Experten Wohnstandorte in umliegenden Kommunen entlang der Bahnlinie (und nicht z.B. die Außenstadtteile auf Marburger Stadtgebiet).

²⁰ Vgl. Deutsches Studentenwerk (2013): Wohnraum für Studierende - Statistische Übersicht 2013

²¹ Eigene Auswertung der Befragung „Deutsches Studentenwerk (2012): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden 2012“ des Studentenwerks Marburg

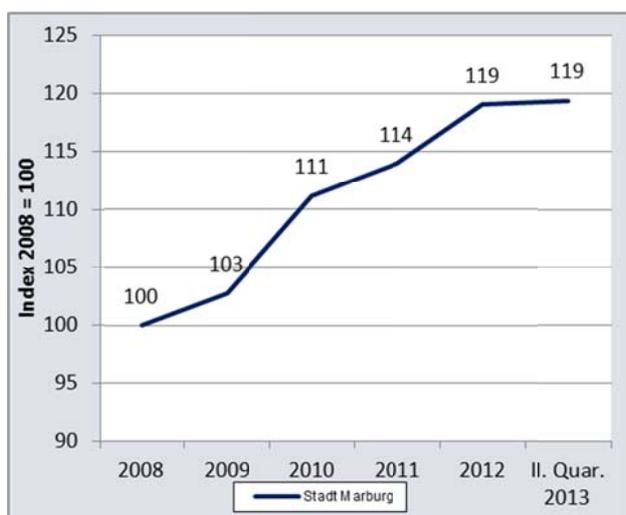
Neben dem Studentenwerk, das neben Wohnraummodernisierungen auch Neubau (z.B. Max-Kade-Haus → 49 neue Einzelappartements, 60 neue WE an der Gutenbergstraße davon 4 rollstuhlgerecht) betreibt, haben auch private Marktteilnehmer auf den engen Markt reagiert und neue Wohnungen für Studierende geschaffen, darunter z.B. die Wohnanlagen Campus I bis III. Das Preisniveau ist jedoch entsprechend hoch. Laut einer Umfrage des Studentenwerks stehen einem Studierenden im Durchschnitt 817 Euro pro Monat für den Lebensunterhalt zur Verfügung.²² Vergleicht man dieses „Einkommen“ mit den Unterstützungsleistungen des SGB-II (einem SGB-II-Empfänger stehen in Marburg monatlich rd. 700 Euro (inkl. Wohnungsmiete) zur Verfügung) wird deutlich, dass auch ein Teil der Studierenden dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen ist und dementsprechend auch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist. Laut Einschätzung befragter Experten bilden Wohnungen, die für unter 300 Euro mit entsprechender Ausstattung am Markt installiert werden, ein gutes Angebot für Studierende. Bei einer Kaltmiete von rd. 400 Euro werde es für viele Studierende hingegen schwer, die Wohnung langfristig zu halten. Die Miete für kleine Wohnungen ist in Universitätsstädten ohnehin sehr teuer, in Marburg beträgt sie 10,29 €/m² (Mitte 2013) für eine Ein-Zimmer-Wohnung. Sie ist im Verlauf der letzten Jahre auch am stärksten gestiegen – seit 2008 um 1,67 €/m² bzw. immerhin 19 Prozent.

Abbildung 40: Entwicklung der Angebotsmieten für Einzimmerwohnungen in Marburg



Quelle: ImmobilienScout24, 2013 = II. Quartal, Median, Wohnungen mit 1 bis 1,5 Zimmern, ohne WE <20 m², alle Baujahre, eigene Berechnungen

Abbildung 41: Entwicklung der Angebotsmieten für Einzimmerwohnungen in Marburg (Index) 2008 = 100



Quelle: ImmobilienScout24, 2013 = II. Quartal, Median, Wohnungen mit 1 bis 1,5 Zimmern, ohne WE <20 m², alle Baujahre, eigene Berechnungen

²² Vgl. Deutsches Studentenwerk (2012): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden 2012

9. Der Markt für Wohneigentum

Im Hinblick auf die verschiedenen Teilmärkte gibt der Immobilienmarktbericht Aufschluss über die Erwerbsvorgänge im Eigentumsbereich.

Die größte Kaufaktivität in der Universitätsstadt Marburg findet im Bestand der Eigentumswohnungen statt. Hier wurden in den letzten neun Jahren fast 2.000 Kauffälle registriert. Mit einem nennenswerten Abstand folgt der Verkauf von bebauten Grundstücken mit 1.046 Fällen und an dritter Stelle der Verkauf von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau, also den Eigenheimen, mit insgesamt rd. 600 Kauffällen. Vor allem in den Bestandssegmenten (bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum) ist in jüngster Vergangenheit ein Anstieg der Kauffälle zu beobachten. Auch die befragten Marktexperten bestätigen, dass die Dynamik am Eigentumsmarkt zugenommen hat und die Nachfrage stark gestiegen ist. Zurückzuführen ist dies auf das sehr geringe Zinsniveau. Die Hypothekenzinsen haben in 2013 ein historisches Tief erreicht. Der effektive Hypothekenzinssatz mit einer Laufzeit von über zehn Jahren lag zum 01.01. 2013 bei nur noch 3 Prozent, während er Anfang 2010 noch 4,5 Prozent betrug. Das sehr niedrige Zinsniveau ist ein wesentliches Kaufargument für Anleger. Zusammen mit der Angst vor hohen Inflationsraten und den Risiken an den Finanzmärkten sorgt es für eine starke Nachfrage nach Immobilien als Geldanlage als auch für selbstnutzende Eigentümer. Lt. Grundstücksmarktbericht für die Landkreise Gießen, Marburg und Lahn-Dill-Kreis (ohne Gießen und Marburg) wurde in 2012 Rekordergebnisse bei Immobilienverkäufen erzielt.²³

Tabelle 24: Anzahl und Art der Verträge, Anzahl der Beurkundungen (GMB Tab. 4.1)

| Vertrags- /Eigentumsart | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Unbebaute Grundstücke | 107 | 123 | 116 | 132 | 93 | 155 | 110 | 108 | 138 | 104 |
| Bebaute Grundstücke | 152 | 170 | 181 | 177 | 181 | 203 | 227 | 210 | 225 | 173 |
| Wohnungseigentum | 244 | 279 | 160 | 191 | 273 | 437 | 409 | 360 | 500 | 359 |

Quelle: Immobilienmarktberichte für den Bereich der Universitätsstadt Marburg

Das Segment der Eigenheime wird dominiert durch Verkäufe von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern. Im Jahr 2010 wurden Spitzenverkaufszahlen von 137 Gebäuden im Immobilienmarktbericht verzeichnet. Im Durchschnitt der letzten Jahre wechselten jährlich rd. 108 freistehende Eigenheime den Besitzer. Bei den Doppelhaushälften waren es lediglich rd. 18 Gebäude und bei den Reihenhäusern durchschnittlich 12 Gebäude pro Jahr. Die rückläufige Zahl der Verkaufsfälle im Jahr 2013 ist vermutlich auf ein geringeres Angebotsvolumen zurückzuführen.

²³ http://www.hvbg.hessen.de/irj/HVBG_Internet?rid=HMWVL_15/HVBG_Internet/nav/483/48330b1f-3ac2-7521-79cd-aae2389e4818,13070f4e-da61-5f31-79cd-aa2b417c0cf4,,,11111111-2222-3333-4444-100000005004%26_ic_uCon_zentral=13070f4e-da61-5f31-79cd-aa2b417c0cf4.htm&uid=48330b1f-3ac2-7521-79cd-aae2389e4818

Tabelle 25: Kauffälle bebaute Grundstücke nach Bebauungsart

| Teilmarkt | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| EZFH/freistehend | 92 | 98 | 103 | 137 | 119 | 107 | 98 |
| EFH/Reihenhaus | 15 | 12 | 21 | 12 | 9 | 7 | 9 |
| EFH/Doppelhaushälfte | 27 | 16 | 17 | 14 | 21 | 18 | 13 |

Quelle: Immobilienmarktberichte für den Bereich der Universitätsstadt Marburg

Der hohe Marktanteil der freistehenden Gebäude wird bedingt durch die Bebauungsstruktur in der Universitätsstadt Marburg. Mehr als drei Viertel aller Ein- und Zweifamilienhäuser sind freistehende Gebäude. Lediglich 12 Prozent sind Reihenhäuser.

Tabelle 26: Gebäudestruktur Eigenheime in Marburg

| Gebäudeart | Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen | Anteil |
|--------------------|-------------------------------|------------|
| Freistehendes Haus | 7.006 | 77 Prozent |
| Doppelhaushälfte | 969 | 11 Prozent |
| Gereihtes Haus | 1.109 | 12 Prozent |

Quelle: Zensus 2011

Dieser geringere Anteil spiegelt sich auch am Angebotsmarkt wider: Lediglich sechs Prozent aller im ImmobilienScout24 angebotenen Eigenheime waren als Reihenhaus deklariert. Bezüglich der Nachfrage hingegen verzeichnen sie die höchsten Kennwerte. Auch befragte Immobilienmakler bestätigen diesen Trend. Zwar werden allein aufgrund der Bebauungsstruktur das freistehende Eigenheim bevorzugt, der hohe Preis ist aber für die meisten suchenden Haushalte kaum bezahlbar. Das freistehende Eigenheim wird in Marburg für rd. 80.000 Euro mehr verkauft als das Reiheneigenheim, für das im Durchschnitt der Jahre 2005-2012 ein Preis von rd. 180.000 Euro bezahlt wurde (Preise beziehen sich auf Neubau und Bestandsgebäude). Der höhere Preis macht sich auch in der Wohnflächengröße bemerkbar: Während freistehende Eigenheime mit durchschnittlich rd. 185 m² Wohnfläche angeboten werden, umfassen Doppelhaushälften und Reihenhäuser durchschnittlich rd. 120 m² Wohnfläche.

Tabelle 27: Kaufpreise für Ein/Zweifamilienhäuser

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Freistehende Häuser in € | 249.000 | 263.000 | 212.000 | 261.000 | 228.000 | 244.000 | 252.000 | 252.000 | 265.000 | 283.000 |
| Doppelhäuser in € | 203.000 | 206.000 | 217.000 | 212.000 | 222.000 | 175.000 | 191.000 | 209.000 | 240.000 | 250.000 |
| Reihenhäuser in € | k.A. | 186.000 | 178.000 | 196.000 | 164.000 | 194.000 | 169.000 | 196.000 | 160.000 | 258.000 |

Quelle: Immobilienmarktberichte für den Bereich der Universitätsstadt Marburg

Die hohen Nachfragewerte nach günstigen Eigenheimen sind als Indikator für den auch in der Mittelschicht und bei Schwellenhaushalten stark verbreiteten Wunsch nach einem eigenen Haus mit viel Privatsphäre zu verstehen. Befragte Experten verweisen jedoch darauf, dass aber auch im günstigeren Preissegment die Lage bzw. das PreisLeistungsverhältnis stimmen sollten. Bevorzugt werden Standorte in integrierter Lage. So ist laut Aussagen befragter Immobilienmakler auch die Nachfrage in Cappel aufgrund der vorhandenen

Infrastrukturen als sehr gut einzuordnen, während sich die Nachfrage in peripherer gelegenen Stadtteilen schwächer gestaltet. Die höchsten Nachfragewerte nach Eigenheimen konzentrieren sich auf Grassenberg und Hansenhaus. Ein freistehendes Eigenheim wird hier für durchschnittlich rd. 440.000 Euro mit durchschnittlich rd. 200 m² Wohnfläche angeboten (Durchschnitt über Bestand und Neubau). Am Oberen Richtsberg – auch hier werden sehr gute Nachfragekennziffern verzeichnet – liegt der durchschnittliche Angebotspreis rd. 190.000 Euro darunter. Die durchschnittliche Wohnflächengröße ist mit rd. 180 m² unwesentlich kleiner.

Experten verweisen in allen Preissegmenten auf einen Nachfrageüberhang. Ein besonderer Bedarf besteht aber vor allem im mittelpreisigen bis preisgünstigen Segment. Nachfragegerecht sind demnach z.B. Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit rd. 120 bis 140 m² zu einem Preis von ca. 230.000 bis 300.000 Euro.

Eigentumswohnungen

Im Teilmarkt des Wohnungseigentums im Geschosswohnungsbau entfällt ein Großteil der Kauffälle auf das Segment der Weiterverkäufe. In Abhängigkeit von der Neubautätigkeit unterliegt die Anzahl an Erstverkäufen periodischen Schwankungen – 2012 wurde allerdings die höchste Anzahl der letzten fünf Jahre an neu geschlossenen Kaufverträgen in diesem Segment verzeichnet.

Tabelle 28: Kauffälle Wohnungseigentum

| Teilmarkt | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Erstverkäufe aus Neubau | 67 | 142 | 108 | 91 | 197 | 92 |
| Erstverkäufe aus Umwandlung | 18 | 30 | 9 | 34 | 47 | 74 |
| Weiterverkäufe | 129 | 266 | 292 | 235 | 256 | 193 |

Quelle: Immobilienmarktberichte für den Bereich der Universitätsstadt Marburg

Die teilweise hohe Neubautätigkeit ist wenig verwunderlich, betrachtet man den deutlichen Preisanstieg in diesem Segment in den letzten Jahren. Lagen die Preise für Neubauwohnungen 2007/2008 noch rd. 1.000 Euro/m² über dem Preisniveau von Bestandswohnungen, so liegt dieser Preisunterschied fünf Jahre später bereits bei 1.300 Euro/m². Im Jahr 2013 wurde eine neu gebaute Eigentumswohnung im Durchschnitt sogar für fast 1.500 Euro/m² mehr verkauft als noch in den Jahren 2007/2008. Diese Beobachtung wird durch weitere Marktberichte gestützt: der Immobiliengutachter Bulwiengesa gibt beispielsweise für den Zeitraum 2007-2012 eine Kaufpreissteigerung von 22,7 Prozent für Neubau-Eigentumswohnungen und lediglich 9,1 Prozent im Wiederverkauf an.

Laut des Immobilienmarktberichts liegt der Preisanstieg für neu gebaute Eigentumswohnungen in den Jahren 2007-2012 bei rd. 18 Prozent. Die derzeitige Nachfrage nach Wohneigentum und die gute Aufnahmefähigkeit des Marktes begünstigt den Bau neuer Wohnungen mit gehobenen Ausstattungsmerkmalen, wengleich der gestiegene Verkaufspreis zum Teil auch auf die gestiegenen Baukosten zurückzuführen ist. Demgegenüber steht eine rückläufige Entwicklung der Verkaufspreise im letzten Jahr bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – bedingt dadurch, dass es sich häufig um unsanierte Objekte mit einfacher bis mittlerer Ausstattung im Geschosswohnungsbau handelte²⁴. Die Qualität der Immobilie ist daher nicht zu vernachlässigen.

²⁴ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2013, S. 19

Tabelle 29: Kaufpreise Wohnungseigentum

| Teilmarkt | 2007/2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Erstverkäufe aus Neubau in €/m ² | 2.279 | 2.424 | 2.623 | 2.616 | 2.692 | 3.059 |
| Erstverkäufe aus Umwandlung in €/m ² | 1.427 | 1.078 | 1.408 | 1.632 | 1.111 | 1.583 |
| Weiterverkäufe in €/m ² | 1.207 | 1.202 | 1.273 | 1.330 | 1.344 | 1.490 |

Quelle: Immobilienmarktberichte für den Bereich der Universitätsstadt Marburg

Laut Immobilienmarktbericht sind im Jahr 2012 eine hohe Anzahl an Wohnungskäufen im gehobenen Preissegment mit über 2.000 Euro/m² (alle Baujahre) zu verorten. Insbesondere in der Kaufpreisspanne zwischen 2.500 und 2.999 Euro/m² liegt die Anzahl an Kauffällen deutlich über dem Volumen der letzten beiden Jahre. Auffällig ist zudem, dass die Anzahl an Kaufabschlüssen in der mittleren Preiskategorie zwischen 1.500 bis 1.999 Euro vergleichsweise gering ist. Die Anzahl an Kauffällen hochpreisiger Wohnungen ab 3.000 Euro/m² hat im Jahr 2013 noch zugenommen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf hochpreisige Studentenapartements, die für rd. 3.400 Euro/m² am Markt veräußert wurden.

Wohnungen mit 40 bis 79 m² Wohnfläche wechselten in 2012 ebenfalls häufiger den Eigentümer als in den Jahren zuvor. Hier wirkt sich insbesondere die gewachsene Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen aus – Kapitalanleger erwerben kleine Eigentumswohnungen und führen diese dem Mietwohnungsmarkt zu.

Unterschieden nach Stadtteilen besteht ein deutliches Preisgefälle zwischen der Kernstadt und den Außenstadtteilen der Stadt. Während in der Kernstadt im Jahr 2012 durchschnittlich rd. 2.350 Euro/m² für eine Eigentumswohnung bezahlt wurden, lag der Preis in den verstädterten Bereichen wie Marbach und Cappel zwischen 1.700 und 1.800 Euro/m². Deutlich schwächer ist die Lage in den Außenstadtteilen einzuschätzen. Hier wurden für eine Eigentumswohnung im Durchschnitt nur noch 1.200 Euro/m² bezahlt. Die Spitzenpreise lagen bei rd. 2.000 Euro/m² während in der Kernstadt im Jahr 2012 bis zu 3.600 Euro/m² bezahlt wurden.

Trotz des hohen Preisniveaus konzentriert sich auch die höchste Nachfrage auf die Kernstadt – wie auch befragte Marktexperten bestätigen konnten. Die Vermarktung von Eigentumswohnungen außerhalb der zentralen Lagen erweist sich als schwieriger, sofern jedoch ausreichend Infrastrukturen vorhanden sind, erhöht sich auch die Nachfrage, wie z.B. im Stadtteil Cappel. Innerhalb der Kernstadt treffen Weidenhausen, Hansenhaus und Grassenberg auf das höchste Interesse, dicht gefolgt von den Bereichen Oberer und Untere Richtsberg, in denen die hohen Nachfragewerte insbesondere auf das günstigere Preisniveau zurückzuführen ist – Die Angebotspreise liegen rd. 600 Euro/m² unterhalb des Durchschnitts der Gesamtstadt und 800 Euro/m² unterhalb des Durchschnitts der Kernstadt.

Mehr als jede vierte angebotene Eigentumswohnung weist einen modernen Wohnstandard auf, da es sich entweder um einen Erstbezug oder einen modernisierte/neuwertige Wohnung handelt. Diese Angebote stoßen auf die höchsten Nachfragewerte – Das scheinbar geringere Interesse bei den als Erstbezug angebotenen Wohnungen ist auf die quantitativ kleinere Nachfragergruppe zurückzuführen, die sich diese Angebote finanziell leisten kann bzw. auf Direktvermarktung der Bauherren oder Investoren – wie Gespräche mit den Marktexperten bestätigen, lassen sich auch neu gebaute Eigentumswohnungen sehr schnell vermarkten. Weitere rd. 30 Prozent werden als gepflegt bzw. renoviert angeboten und auch hier lässt sich eine höhere Nachfrage konstatieren. Auch hier lässt sich der Wunsch nach guten Qualitäten und modernen Wohnstandards ablesen. Zu den nachfragegerechten Standards zählen vor allem große Bäder und Wohnungszuschneitte, moderne Elektrik, hohe Energieeffizienz sowie moderne Treppenhäuser und Eingänge. Weniger gut nachgefragt werden renovierungsbedürftige Wohnungen, deren Nachfrage aber aufgrund des unterdurchschnittlichen Preisniveaus immer noch als solide bezeichnet werden kann.

Tabelle 30: Objektzustände der Eigentumswohnungen

| Objektzustand | Angebot in % | Nachfrage |
|--|--------------|------------------|
| Erstbezug | 15 | Gering |
| Gepflegt, renoviert | 31 | Höher |
| Keine Angabe, renovierungsbedürftig | 39 | Durchschnittlich |
| Neuwertig, modernisiert, saniert, Erstbezug nach Sanierung | 12 | Höher |

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2. Quartal 2013; eigene Berechnungen

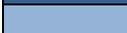
Ein solide bis sehr hohe Nachfrage verzeichnen Wohnungen im mittleren Preisniveau. Je größer die Wohnung dabei ist, desto höher gestaltet sich auch die Nachfrage. Neben der bei Eigentumswohnungen typischen Nachfragergruppe der DINKs²⁵ die bevorzugt sehr große Wohnungen nachfragen und dabei auch noch ein oberes Preisniveau akzeptieren, treten verstärkt Senioren aber auch Familien als Nachfrager am Markt auf. Insbesondere junge Familien, die ebenfalls die integrierten urbanen Wohnstandorte schätzen, konzentrieren ihre Nachfrage auf größere Wohnungen in einem mittleren Preissegment.

Sehr kleine Eigentumswohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche treffen am Markt auf eine nur geringe Nachfrage – mit Ausnahme von Wohnungen, die sich an eine spezielle Zielgruppe richten – wie z.B. die in den letzten Jahren errichteten Studentenappartements. Auch die sehr günstigen Wohnungen zwischen 60 und 75 m² Wohnfläche verzeichnen noch keine ausgeprägte Nachfrage, da das geringe Preisniveau auf weitere erforderliche Investitionen schließen lässt, um modere Wohnstandards zu schaffen.

Tabelle 31: Eigentumswohnungen nach Größe und Preissegment

| Preisniveau / Wohnungsgröße | 20 - 60 m ² | 61 - 75 m ² | 76 - 90 m ² | 91 - 110 m ² | > 110 m ² |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| unterstes < 1.020 €/m ² | 76 | 17 | 34 | 21 | 8 |
| unteres 1.020 bis unter 1.290 €/m ² | 79 | 45 | 42 | 33 | 33 |
| mittleres 1.290 bis unter 1.670 €/m ² | 157 | 50 | 69 | 67 | 41 |
| mittleres 1.670 bis unter 2.200 €/m ² | 135 | 65 | 58 | 67 | 57 |
| oberes 2.200 bis unter 2.665 €/m ² | 76 | 33 | 33 | 49 | 52 |
| oberstes > 2.665 €/m ² | 43 | 20 | 24 | 20 | 36 |

Legende

| | | | |
|---|---------------------|---|------------------------|
|  | sehr hohe Nachfrage |  | geringere Nachfrage |
|  | höhere Nachfrage |  | sehr geringe Nachfrage |
|  | mittlere Nachfrage | | |

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2. Quartal 2013; eigene Berechnungen;

Der Wunsch nach einer großen Wohnung zeigt sich auch in der Nachfrage nach der Zahl der Zimmer: Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern verzeichnen die höchsten Nachfragerwerte. Sie sind für mehrere Zielgruppen passend: So verweisen Paare ohne Kinder häufig auf die Einrichtung eines Arbeitszimmers, Familien

²⁵ Double income no kids / Paarhaushalte mit doppelten Einkommen ohne Kinder

benötigen 1 bis 2 Kinderzimmer und ggf. Arbeitszimmer oder Hauswirtschaftsraum und ältere Haushalte wünschen sich häufig ein Gäste- oder zweites Schlafzimmer. Nur weniger als jede vierte angebotene Wohnung kann diesen Wünschen gerecht werden.

Tabelle 32: Wohnungsgrößen nach der Zimmeranzahl bei Eigentumswohnungen

| Zahl der Zimmer | Angebot in % | Nachfrage |
|-----------------|--------------|------------------|
| 1 bis 1,5 | 15 | Sehr gering |
| 2 bis 2,5 | 32 | Geringer |
| 3 bis 3,5 | 30 | Durchschnittlich |
| 4 bis 4,5 | 15 | Höher |
| 5 und mehr | 8 | Sehr hoch |

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2. Quartal 2013; eigene Berechnungen

Hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale weist der Großteil der Angebote einen Balkon auf, während jede fünfte Wohnung mit Garten angeboten wird und jede vierte mit einem vorhandenen Aufzug auch heutigen Anforderungen an einen möglichst barrierefreien Zugang gerecht wird. Die nur durchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen mit Aufzug ist darauf zurückzuführen, dass sich Aufzüge häufig in älteren Gebäuden der 1970er Baujahre befinden und neben dem Aufzug häufig auch einen höheren Sanierungsbedarf aufweisen. Deutlich geringer ist der Anteil an Wohnungen bei denen zusätzliche Pflege- und Servicedienstleistungen angeboten werden können, diese werden vergleichsweise häufig nachgefragt. Dies könnte darauf hinweisen, dass der Bedarf an betreuten Wohnungen mit zusätzlichen Pflegeeinrichtungen derzeit noch nicht gedeckt ist.

Tabelle 33: Ausstattungsmerkmale der Eigentumswohnungen

| Ausstattungsmerkmal | Angebot in % | Nachfrage |
|---------------------|--------------|------------------|
| Balkon | 60 | Durchschnittlich |
| Garten | 19 | Durchschnittlich |
| Aufzug vorhanden | 25 | Durchschnittlich |
| Betreut | 4 | Höher |

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2. Quartal 2013; eigene Berechnungen

10. Wohnbauflächen

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch, um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen.

Das Gesamtpotential an Bauland innerhalb der Gesamtstadt lässt sich aktuell nicht komplett beziffern. Auf Grundlage kürzlich beschlossener Bebauungspläne, der sich im Verfahren befindlichen Bebauungspläne und Vorhaben, derjenigen, die kurz vor der Einleitung des formellen Verfahrens stehen sowie weiterer angebotener Konversionsflächen lässt sich in der Summe ein Baulandpotential für rd. 1.500 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 in der Kernstadt (inkl. Wehrda, Marbach und Cappel) ableiten.

In den Außenstadtteilen sind weitere 400 Baulücken (Flächen mit Baurecht gemäß § 30 BauGB bzw. gemäß § 34 BauGB) vorhanden. Dieses „theoretische“ Baulandpotential kann jedoch nur umgesetzt werden, wenn keine Mobilisierungshemmnisse bestehen. Nicht selten bestehen aber derartige Hemmnisse, deren Ursachen darauf zurückzuführen sind, dass

- die Umsetzung technisch-baulich schwierig ist, weil z.B. die Erschließung nicht gesichert oder die Entwässerung problematisch oder die Fläche altlastenverdächtig ist,
- sich der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft nicht zu einer Neunutzung durchringen können.

Für die Baulückenpotenziale in den Außenbezirken wird erfahrungsgemäß ein Mobilisierungspotenzial von 2/3 bei den größeren Flächen ab 1.000 m² angenommen und 1/3 bei kleineren Flächen mit weniger als 1.000 m². **Demnach lassen sich insgesamt rd. 200 Wohneinheiten in den Außenbezirken realisieren.**

Es ist anzunehmen, dass auch in der Kernstadt bzw. in den verdichteten Bereichen einige wenige klassische Baulücken vorhanden sind. Diese können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht quantifiziert werden. Der Fachbereich Stadtplanung verweist jedoch erfahrungsgemäß auf ein nur sehr geringes Potenzial.

Auch weitere Potenziale auf derzeit noch genutzten Gewerbe- oder Gemeinbedarfsflächen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Ist aber davon auszugehen, dass sich weitere Potentiale auch in der Kernstadt langfristig entwickeln werden.

Tabelle 34: Wohnbaulandpotenziale in Marburg

| | |
|---|---|
| Flächenpotenziale verstädterter Bereich bis 2023 (B-Plan, B-Plan in Vorbereitung, voraussichtliche Umnutzung Gewerbeflächen usw.) | 1.500 WE |
| Flächenpotenziale Außenbezirke in Baulücken (§ 30 und § 34 BauGB) (Annahme: 50 % Flächen ab 1.000 m ² → 2/3 mobilisierbar; 50 % Flächen < 1.000m ² → 1/3 mobilisierbar) | 198 WE |
| Summe Flächenpotenziale | 1.698 WE |
| Zusätzlich nicht quantifizierbare Baulücken in verstädtertem Bereich und Nachverdichtungspotenziale | Nicht quantifizierbar + nur geringfügig verfügbar |
| Wohnungsneubaubedarf bis 2020 | 1.600 |
| Differenz | 98 |

Quelle: Fachdienst Stadtplanung, Eigene Berechnung

Sofern alle derzeit vorhandenen Potenzialflächen bebaut werden, reicht das Flächenpotenzial aus, um die Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2020 zu realisieren. Die Herausforderung besteht darin, die entsprechenden Flächen, z.B. Konversionsflächen, deren Entwicklung häufig einen höheren Arbeitsaufwand erfordern als Flächen „auf der Grünen Wiese“, auch zeitgemäß zu mobilisieren und mit der Schaffung von neuem Wohnraum zügig zu beginnen.

Der Fachdienst Stadtplanung hat im Juli 2014 die Grundstücke zusammengestellt, die zum genannten Zeitpunkt Baurecht umfassen und welchen Eigentümern diese zugeordnet sind²⁶:

1. Grundstücke in der Universitätsstadt Marburg, die bebaut werden können
 - 388 Grundstücke
 - davon 65 in der Kernstadt/Ockershausen
 - davon 80 in den Stadtteilen Wehrda, Cappel und Marbach
 - davon 243 in den Außenstadtteilen (hauptsächlich Einzelgrundstücke)
2. Grundstücke im Eigentum der Universitätsstadt Marburg (zum Eigentum zählen auch Baugrundstücke der SEG – Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH)
 - 47 Grundstücke
 - davon 7 in der Kernstadt/ Ockershausen
 - davon 3 in den Stadtteilen Wehrda, Cappel und Marbach
 - davon 37 in den Außenstadtteilen (hauptsächlich SEG-Grundstücke, z.B. Michelbach)
3. Grundstücke mit Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB
 - 375 Grundstücke
 - Davon 52 in der Kernstadt / Ockershausen
 - 80 in den Stadtteilen Wehrda, Cappel und Marbach
 - 243 in den Außenstadtteilen

²⁶ Vgl. Protokoll des 6. Arbeitstreffens der Lenkungsgruppe Wohnungsmarktanalyse AG des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“ am 21.7.2014

11. Fazit

An dieser Stelle sei noch einmal die Ausgangssituation resümiert, um die derzeitige Lage am Markt zu beurteilen:

Marburg zeigt sich als ein sehr heterogener Markt, der in seinen unterschiedlichsten sachlichen Marktsegmenten (von Miete bis Eigentum) unterschiedlichste Preissegmente bietet. Es finden sich sowohl preisgünstige als hochpreisige Angebote am Markt, wobei das Angebot zu Gunsten der höherpreisigen Angebote strukturiert und zudem stark lageabhängig ist. Auch aus räumlicher Sicht steht Marburg im Vergleich zu anderen Kommunen vor besonderen Herausforderungen. Die topografische Lage ist geprägt durch Tallagen, Berglagen und auch die sog. „Hinter-dem-Berg-Lagen“. Gerade bei der Schaffung barrierefreier Wohnstandards wirkt sich diese Differenziertheit aus, denn ohne ein entsprechendes Infrastruktur- oder Nahverkehrsangebot bilden die Berg- und Hinter-dem-Berg-Lagen natürliche Barrieren.

Die für die Wohnungsnachfrage wichtige Ausstattung mit Infrastrukturen (z.B. Dichte an Nahversorgungseinrichtungen, medizinischer Versorgung, kulturellen und Bildungsangeboten) konzentriert sich insbesondere auf die Kernstadt, die dementsprechend die höchste Nachfrage verzeichnet. Aber auch die verstärkten Bezirke wie Wehrda und Cappel bieten mit ihren Angeboten noch gute Wohnstandortalternativen, während die Nachfrage in den ländlicheren Außenbezirken, insbesondere das Mietsegment betreffend, gesunken ist.

Marburg ist ein Markt mit Wachstumsimpulsen und einer voraussichtlich zunehmenden Wohnungsnachfrage. Die Bevölkerung wuchs in den vergangenen Jahren (1997 bis 2010) um 4,6 Prozent. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf den Anstieg der Studierendenzahlen, die mit einem Anteil von 32 Prozent an der Gesamtbevölkerung höher ist als in vielen anderen Universitätsstädten. Die Zahl der Haushalte dürfte infolge des Trends der Haushaltsverkleinerung dynamischer zugenommen haben. Darüber hinaus sind Nachfrager am Markt aktiv, die zur Jahrtausendwende noch nicht in dem Umfang in Erscheinung traten: insb. ältere Haushalte und Studierende. Zumindest in den kommenden Jahren ist zusätzlich von einer wachsenden Zahl der Flüchtlinge auszugehen. Auch ist ein gewisser Trend aus dem Umland nach urbanen integrierten Lagen spürbar. Zwar zeigen sich in der Statistik wenig Anzeichen einer Reurbanisierung, Marktexperten verweisen aber immer wieder auf den Wunsch vieler Familien nach integrierten Wohnstandorten in Marburg, die aber aufgrund des geringen und auch hochpreisigen Angebotes die günstigeren Wohnstandortalternativen im Umland wählen. Ebenso wird von Expertenseite auf eine Nachfrage von Best Agern und älteren Haushalten verwiesen, die aus den ländlicheren Eigenheimen wieder verstärkt innenstadtnahe Wohnstandorte suchen, aber nicht immer fündig werden und so an ihren bisherigen Wohnstandorten verbleiben.

Marburg ist ein Markt mit Nachfrageüberhängen. Der angespannte Markt zeigt sich vor allem in der Kernstadt, die bei vielen Haushalten die erste Wahl bei der Wohnstandortsuche ist. Im Laufe der Jahre haben sich die Anspannungstendenzen bis in die verstärkten Bereiche erstreckt, wenngleich die Situation mit der Kernstadt bei weitem nicht zu vergleichen ist. Die verstärkten Bezirke bieten aber mit ihren Infrastrukturen und der Nähe zur Innenstadt attraktive Wohnstandorte. Die ländlichen Außenbezirke hingegen werden insbesondere das Mietsegment betreffend weniger stark nachgefragt.

Die Engpässe am Wohnungsmarkt erstrecken sich nicht über das gesamte Angebot. Die Anspannung konzentriert sich vor allem auf preisgünstige Angebote. Einkommensschwache Haushalte konkurrieren mit den Studierenden, denen häufig nicht mehr finanzieller Spielraum zur Verfügung steht als einem Haushalt mit SGB-II-Bezug. Der bereits enge Markt ist durch deutliche Miet- und Kaufpreissteigerungen in den letzten Jahren gekennzeichnet. Diese zeigen sich vor allem im Neubau und bei den privaten Einzeleigentümern. Der Bestand der drei großen Wohnungsunternehmen ist daher von großer Bedeutung für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum, die vor allem durch Singlehaushalte, ältere Menschen, Menschen mit Behinderung sowie Studierende geprägt sind. Das Auftreten einer zahlungskräftigen Nachfrage in den begehrten Lagen sowie die steigende Baukostenentwicklung leisten ihren Beitrag zu Preissteigerung

am Markt. Seit der Finanzmarktkrise und in Folge des Niedrigzinsniveaus sind wieder vermehrt Kapitalanleger am Markt aktiv, die attraktive Anlagemöglichkeiten suchen, die das Angebot im preisgünstigen Segment aber zusätzlich verringern. Der Soziale Wohnungsneubau konnte die Verringerung des preiswerten Wohnraums in den letzten Jahren nicht auffangen. Neben fehlenden Investoren, die aufgrund des derzeitigen geringen Zinsniveaus kaum noch auf die Wohnraumförderung zurückgreifen, haben auch die Bauflächenengpässe den Neubau (nicht nur im preisgünstigen Segment) erschwert. Aufgrund der topografischen Lage besteht nur wenig Spielraum, weitere Flächen in den begehrten Lagen zu schaffen. Zudem verfügt die Universitätsstadt Marburg kaum noch über eigene Flächen in den Kernlagen, die bevorzugt für eine ggf. subventionierte Entwicklung preisgünstiger Wohnungen genutzt werden könnten. Das zur Verfügung stehende Baulandpotenzial stellte sich aus Expertensicht in allen Teilsegmenten – auch für Eigenheime – als zu gering dar.

Neben der Preisgünstigkeit konzentrieren sich die Angebotsengpässe auf das Segment der barrierearmen und barrierefreien Wohnungen. Die Ursache ist in der guten Vermietungssituation in Marburg zu finden, die es erlaubt, Wohnungen auch ohne besondere Ausstattungsmerkmale wie die Barrierefreiheit am Markt zu vermieten. Neue zumindest barrierearme Angebote finden sich vor allem bei den Eigentumswohnungen im oberen Preissegment. Die breite Masse der älteren Nachfrager wird dadurch nicht angesprochen. Zudem fehlt es auch an barrierefreien Wohnungen für Menschen mit Behinderung. Neben der Barrierefreiheit der Wohnung ist zudem die integrierte Lage von sehr hoher Bedeutung.

Auch für die Zukunft sind Wachstumsimpulse für die Wohnungsnachfrage zu erwarten. Neben der quantitativen Dimension wird vor allem die Zahl älterer Menschen zunehmen. Das Thema Barrierearmut und auch Barrierefreiheit wird daher an Bedeutung weiter zunehmen.

Die derzeitigen und sich ggf. fortsetzenden Verwerfungen zwischen Angebot und Nachfrage im Segment preisgünstiger und auch barrierearmer und barrierefreier Wohnungen verweist unbestritten auf einen Handlungsbedarf. Im Hinblick auf die Förderung des Wohnungsneubaus und der Schaffung preiswerten und auch barrierefreien Wohnraums kommt der Kommune – neben anderen Marktteilnehmern – eine wichtige Rolle zu, denn sie erteilt einerseits das Baurecht, andererseits verfügt sie über Instrumente, auf die Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums einzuwirken.

Es stellt sich für die Universitätsstadt Marburg die Frage, wie sich die kommunale Wohnungspolitik strategisch ausrichten sollte, um Angebote und Nachfrage für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten wieder ins Lot zu bringen und einen größtmöglichen Beitrag für eine angemessene Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu leisten.

12. Zehn zentrale Leitsätze, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

12.1. Zehn Leitsätze

Angesichts der Ursachen der Versorgungsengpässe und der bestehenden Hemmnisse am Marburger Wohnungsmarkt sind folgende zehn Leitsätze für die strategische Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik von Bedeutung:

- Steigerung und Verstetigung des (sozialen) Wohnungsneubaus
- Sicherung des preiswerten Wohnraums
- Barrierearme Wohnraumbestandsanpassung forcieren
- Schaffung barrierefreier Wohnungen als Beitrag zur Inklusion
- Wohnalternativen für den Mittelstand schaffen
- Fokus weiterhin auf die Innenentwicklung richten
- Bereitstellung von ausreichend Wohnbauland
- Leerstand mobilisieren – vorhandene Wohnraumpotenziale aktivieren
- Verstetigung des Dialogs zwischen den Akteuren
- Verbesserung der Informationsbasis und Monitoring

12.2. Steigerung und Verstetigung des (sozialen) Wohnungsneubaus

Der soziale Wohnungsneubau ist unverzichtbar, um die Angebotsquote mit preisgünstigem Wohnraum in Marburg stabil zu halten bzw. im besten Falle zu erhöhen. Wenngleich er nicht allen einkommensschwachen Haushalten zu Gute kommt (Problem: Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft liegen teilweise, je nach Haushaltgröße, unterhalb der Bewilligungsmiete), so schafft er doch mittelbare Zugänge. Ggf. lassen sich auch in Zukunft Regelungen wie bei dem geplanten Neubau der GWH finden, bei dem die anvisierte Miete von ca. 6,50 EUR/m² über eine Härtefallregelung im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen wird. Der soziale Wohnungsneubau ist in jedem Fall die sozialpolitisch wirksamere Alternative zum frei finanzierten Neubau, der den Markt zumeist „von ganz oben“ bedient und dessen Sicker-effekte bzw. Umzugsketten noch vor Erreichen der einkommensschwachen Nachfrage abreißen (können). Zudem können über den Wohnungsneubau gezielt Wohnungen für unterversorgte einkommensschwache Zielgruppen geschaffen werden: Senioren, Menschen mit Behinderung, Alleinerziehende usw.

Einführung einer für Investoren verbindlichen Quote für geförderte Wohnungen auf neuen Wohnbauflächen

Um den Sozialen Wohnungsbau zu fördern, stehen einer Kommune – den Erfahrungen z.B. der Städte Köln und Düsseldorf folgend – prinzipiell drei Handlungsoptionen zur Verfügung. Die erste Option betrifft die Unterstützung des Investors bei der Finanzierung der Baukosten in Form der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln aus Landesmitteln oder der Auflage eines eigenen kommunalen Wohnbauförderprogramms. Die zweite Option beruht auf einem Tauschgeschäft zwischen Grundstückseigentümer und Kommune: Um ein städtisches Grundstück erwerben und bebauen zu können oder um für ein privates Grundstück Baurecht zu erhalten, verpflichtet sich der Investor, einen bestimmten Anteil der zu errichtenden Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu realisieren (Quotierung). Die dritte Option betrifft die Subventionierung des Grundstückspreises in Verbindung mit einer Quotierung für den Sozialen Wohnungsbau.

Die erste Option ist häufig nur dann zielführend, wenn äußerst attraktive Förderbedingungen geboten werden, die weit über die Vergabe zinsloser Darlehen hinausgehen. Die Universitätsstadt Marburg bietet diesbezüglich bereits ein Förderprogramm. Im Jahr 2014 standen 300.000 Euro im Rahmen des städtischen

Wohnungsbau-Sofortprogramms zur Verfügung. Laut Angaben der Stadtverwaltung wurde das Förderprogramm jedoch kaum in Anspruch genommen.

Die Dritte Option der Subventionierung der Grundstückspreise kommunaler Flächen kann in Marburg insofern nur eine untergeordnete Rolle spielen, da es kaum noch Flächen in kommunalem Besitz gibt.

Zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus in Marburg wird daher die Quotierung bei Neubauf lächen empfohlen. Die Quotierung ist als Gegenleistung für die Schaffung von Baurecht zu verstehen. Sie stellt ein praxisorientiertes Modell dar, dem ein nennenswerter Wirkungsgrad beigemessen werden kann: So praktizieren beispielsweise Köln und Düsseldorf diese Quotierung von Wohnbauflächen für den Sozialen Wohnungsbau, wobei die Quotierung von privaten Flächen erst seit 2013 (Düsseldorf) bzw. 2014 (Köln) umgesetzt wird. In Düsseldorf befinden sich einige B-Plan-Verfahren in der Verhandlungsphase. Aber es gibt zahlreiche andere Städte, in denen die Quotierung für private Flächen schon länger angewandt wird. In Hamburg wird seit 2011 ein sozialer Wohnungsneubau in Höhe von jährlich 2.000 Wohnungen erzielt, in Stuttgart befinden sich mittlerweile 20 Planverfahren mit rund 800 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau in der Umsetzung. Das Instrument hat sich demnach als praxistauglich erwiesen. Es erzielt auch einen zunehmenden Verbreitungsgrad, der bspw. neben Köln, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart auch Berlin, München, Aachen, Regensburg, Bremen, Freiburg, Hannover und Trier umfasst. Über den Hebel der Quotierung können nennenswerte Mengeneffekte erzielt werden, sofern genug Bauland zur Verfügung steht. In Hamburg wird die Zielmarke von 2.000 Wohnungen stets erfüllt, der Soziale Wohnungsbau konnte um 30% gesteigert werden. Wenn in Stuttgart innerhalb von 3 Jahren die anvisierten 800 Wohnungen realisiert werden und weitere Sozialwohnungen hinzukommen, für deren Grundstücke bereits Baurecht besteht, so werden auch die Bewilligungszahlen der letzten Jahre in Höhe von durchschnittlich 230 Wohneinheiten jährlich übertroffen werden können.

Die Höhe der Quote schwankt in den Beispielstädten zwischen 20% und 30%, wobei die Quote für kommunale Flächen häufig erhöht ist. Für diese Abstufung sprechen mehrere Umstände: Sie kann ein Signal an Investoren und Eigentümer sein und als ein Bekenntnis zur Zielsetzung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus wahrgenommen werden, das durch einen eigenen Beitrag unterstrichen wird. Sie kann als Ausdruck einer Arbeitsteilung verstanden werden, die die Vorleistungen der privaten Akteure im Aufbau des derzeitigen preiswerten Wohnungsbestandes würdigt und die Neuschaffung weiteren sozial gebundenen Wohnraums zur kommunalen Aufgabe macht.

Es ist zu empfehlen, die Höhe der Quotierung in Marburg in Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren festzulegen, denn die Quotierung kann die Investitionswilligkeit der Investoren beeinflussen und sollte daher nicht zu hoch gewählt werden. Das „Tauschgeschäft“ muss für beide Seiten stimmen. Daher sind die Erfahrungen der Akteure wichtige Impulse für die Festlegung der Höhe der Quotierung. Ziel sollte es sein, zunächst eine feste Standardquote zu schaffen. Diese birgt insofern Vorteile, als dass sie alle Investoren gleich behandelt, eine Kalkulationsgrundlage darstellt und Transparenz schafft. Allerdings ist auch zu erwägen, die Quote im Sinne einer „variable Standardquote“ weiter zu differenzieren, wie z.B. in Köln oder Düsseldorf:

- Köln hat seine Untergrenze für eine Quotierung bei 25 Wohnungen (gesamtes Wohnungsbauvorhaben) aus planungsrechtlicher Perspektive gewählt, während Düsseldorf den Wirtschaftlichkeitsaspekt in den Vordergrund rückte: 20 Sozialwohnungen bildeten die Untergrenze für eine rentable Bewirtschaftung, die hochgerechnet mit einer Quotierung von 20% eine Mindestgröße von 100 Wohnungen für das gesamte Wohnungsbauvorhaben ergaben.
- Von der Quote kann auch im Falle einer instabilen Sozialstruktur im Umfeld der Maßnahme, einer außergewöhnlichen Belastung des Grundstücks (Altlasten, Lärm...) oder fehlender Infrastruktur abgewichen werden. In dem Fall ist zu prüfen, ob eine Realisierung im näheren Umfeld oder auf Alternativstandorten möglich ist.

- Vorgaben zum Anteil an barrierefreien Wohnungen sind im Rahmen der Quotierung möglich.

Der Soziale Wohnungsneubau ist in Zeiten von Niedrigzinsen an den Kapitalmärkten und einer deutlich höheren erzielbaren Marktmiete das „Stiefkind“ am Wohnungsmarkt. Wird eine Angebotsausweitung über eine Quotierung der in diesem Segment zu erstellenden Wohnungen forciert, so fließt die mit dem Grundstück verbundene Quote als eine zu kalkulierende, renditeschmälernde Größenordnung in die Investitionsrechnung ein. Umso wichtiger wird für den Bauträger bzw. Investor in wirtschaftlicher Hinsicht die Frage, welcher darüber hinaus reichende Wohnungsbau auf der Fläche zu realisieren ist und welche Absatz- bzw. Vermietungschancen die Neubausegmente am örtlichen Wohnungsmarkt derzeit und langfristig erzielen können.

Um hohe Investitionsanreize zu setzen, müssen einige wichtige Rahmenbedingungen gesetzt werden:

- Erstens eine gelungene städtebauliche Konzeption, die sowohl eine optimale Verwertung der Baufläche bei höchstmöglichen gestalterischen Qualitäten ermöglicht, als auch die für den Standort identifizierten Bedarfe in der Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers berücksichtigt (Infrastruktur, Freiräume, verkehrliche Anbindung). Bestenfalls gibt der Neubau Impulse für eine Aufwertung der angrenzenden Quartiere und kann von ihrem guten Ruf profitieren, oder aber es handelt sich um ein so großes Baugebiet, das selbstständig eine eigene Wertigkeit herausbilden kann.
- Zweitens muss gewährleistet werden, dass die sich aus der städtebaulichen Konzeption ergebenden Bauformen und „Wohnprodukte“ an dem betreffenden Standort in einer akzeptablen Vertriebsgeschwindigkeit am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt mit seinen verschiedenen Teilssegmenten gut umsetzen lassen. Dies ist eine für die Stadtplanung nicht zu unterschätzende Herausforderung, da sie eine Marktkenntnis voraussetzt, die üblicherweise nicht erwartet werden kann.

Es ist von Seiten der Stadtplanung zu überlegen, wie wohnungswirtschaftliches Know-how in die städtebauliche Vorkonzeption einfließen kann, so dass die Bauvorhaben noch in einem Frühstadium einem wohnungswirtschaftlichen „Praxis-Check“ unterzogen und notfalls wesentliche Zielsetzungen und Kennzahlen verändert werden können.

12.3. Sicherung des preiswerten Wohnraums

Die günstigste Versorgungsmöglichkeit bietet der Wohnungsbestand, vornehmlich die aus der Sozialbindung entfallenen Wohnungen. Aber auch die Wohnungen der drei großen Wohnungsunternehmen sind hinsichtlich ihrer Durchschnittsmieten noch als preisgünstig einzustufen. Auch nach ausgelaufener Bindung bleiben die Wohnungen der drei großen Unternehmen weitgehend dem preisgünstigen Markt erhalten. Ziel sollte es sein, auch preiswerte Wohnungen anderer Akteure langfristig zu erhalten bzw. den Bestand preisgünstiger Wohnungen der drei großen Akteure weiter auszubauen.

Ankauf preisgünstiger Wohnungen durch das kommunale Wohnungsunternehmen

Die Bestände des kommunalen Wohnungsunternehmens sind eine unverzichtbare Versorgungsmöglichkeit für einkommensschwache Haushalte. Die bisherige sozialorientierte Unternehmenspolitik ist von kommunaler Seite zu fördern aber auch einzufordern. Dazu zählt auch, das Unternehmen vor dem Hintergrund bestimmter geforderter Maßnahmen ggf. mit ausreichend Eigenkapital auszustatten, um dadurch z.B. den Ankauf weiterer preisgünstiger Wohnungen im Stadtgebiet zu ermöglichen.

Erwerb von Belegungsrechten (Mietpreis- und Belegungsbindung) im Wohnungsbestand

Ein Weg des Erwerbs von Belegungsrechten eröffnet sich im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Hessen. Hierbei wird der Erwerb von Belegungsrechten durch die Kommune für die Dauer von zehn Jahren gefördert. Der Eigentümer erhält einen Zuschuss und verpflichtet sich im Gegenzug die betreffende Wohnung für die festgelegte Dauer für eine festgelegte subventionierte Miete und nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins zu vermieten. Durch den Ankauf der Belegungsbindungen ist es möglich, preisgünstigen Wohnraum in zentraleren Lagen zu sichern oder ggf. auch stärker über das Stadtgebiet zu streuen. Da der Wohnungsbestand der drei großen Unternehmen bereits als relativ preisgünstig zu betrachten ist, ist es Ziel, den Ankauf im Bestand anderer Wohnungseigentümer zu tätigen. Der Ankauf dürfte nicht einfach sein, da der Wohnungsmarkt kaum Vermietungsschwierigkeiten kennt, die die Motivation von Vermietern, ein Ankauf in Erwägung zu ziehen, fördern könnte. Der Ankauf der Bindungen ist ein Instrument, mit dem überschaubare quantitative Effekte verbunden sind. Erfahrungen anderer Kommunen zeigen, dass die Mengeneffekte begrenzt sind. In Düsseldorf (600.000 Einwohner) wird z.B. ein Niveau von rd. 30 Belegrechten anvisiert.

12.4. Barrierearme Wohnraumbestandsanpassung forcieren

Der Markt für barrierearme als auch barrierefreie Wohnungen ist bereits heute von einem Nachfrageüberhang geprägt. Mit der Alterung der Gesellschaft ist zu erwarten, dass sich weitere Bedarfe entwickeln werden. Vor allem der Umbau und die Anpassung des bestehenden Wohnraums sollten somit mehr in den Fokus gerückt werden. Mit zunehmendem Alter wird die eigene Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt. Insbesondere für ältere Menschen, die bereits seit mehreren Jahrzehnten in ihrem angestammten Quartier wohnen und leben, ist ein Umzug in eine neue Wohnung daher oftmals nicht erstrebenswert. Eine Alternative ist jedoch der Umbau und die Anpassung der eigenen Wohnung. Zudem kommt eine altersgerechte Anpassung nicht nur älteren Nutzern zugute. Ebenso erfreuen sich jüngere Altersgruppen, z. B. Familien (mit Kinderwagen) an einem stufenlosen Eingang, Fahrstuhl oder Bad mit ausreichend Bewegungsflächen. Die Vorteile der Barrierearmut liegen daher nicht nur in der Erleichterung des Wohnens für ältere Bewohner und Menschen mit Behinderung, sondern sichern aufgrund der Nutzungsflexibilität auch eine langfristige Vermietbarkeit, da viele Altersgruppen und Haushaltstypen diese Kriterien nachfragen

Der Ausbau barrierearmer Wohnstrukturen kann zudem einen Beitrag dazu leisten, die Altersgruppen der Best Ager und Senioren – die häufig nach diesen Strukturen suchen, aber kein passendes Angebot finden - wieder verstärkt in der Stadt zu halten bzw. auch für Marburg durch einen Umzug aus dem Umland zu gewinnen.

Entwicklung eines Leitfadens für Kriterien einer barrierearmen Wohnung

Ein Prinzip sollte bei dem Umbau von Wohnungsbeständen berücksichtigt werden: Besser, eine Hilfe für die Überwindung einer Barriere schaffen, wenn deren Abbau (baulich, wirtschaftlich) nicht möglich ist, als die Barriere bestehen zu lassen. So ist es einfacher, zwei bis drei Stufen zur Wohnung mit einem Handlauf zu überwinden, als sie frei unsicher zu gehen. Ebenso ist es für einen älteren Menschen leichter eine Stufe zu einem Balkon zu überwinden, als eine Schwelle zu übersteigen, oder eine flache Duschtasse zu betreten als eine mit einer hohen Kante. Als Barrieren wirken jedoch nicht nur Stufen und Schwellen, sondern z. B. auch schwergängige Armaturen im Sanitär-/Küchenbereich, schwer erreichbare Griffe von Fenstern, Steckdosen oder Lichtschalter, fehlende Abstellmöglichkeiten für Rollatoren/Rollstühle (oder auch Kinderwagen) im Hausflurbereich (Lösung: z. B. kleine „Rollatorgaragen“ vor der Haustür) oder Mülltonnen/Müllcontainer, die aufgrund ihrer Größe nur mit Mühe geöffnet werden können (Lösung: z. B. abgesenkter Mülltonnenstellplatz) – um nur wenige Beispiele zu nennen. Und auch für viele Menschen mit Behinderung ist ein barrierefreier Standard nach Din Norm nicht immer erforderlich, so sind z.B. für einen Menschen mit Sehbehinderung taktile und auditive Hilfen viel wichtiger als z.B. eine schwellenlose Erreichbarkeit der Wohnung. Einige Experten verweisen zudem auf eine höhere Bedeutung der Lage der Wohnung innerhalb des Stadtgebietes und der damit verbundenen Erreichbarkeit von Infrastrukturen als die 100 %-ige Barrierefreiheit, deren

Erreichen im Bestand häufig mit hohen Kosten verbunden ist, die auf die Miete umgeschlagen werden und damit für viele Haushalte dann nicht mehr bezahlbar sind.

Die barrierearme Anpassung der Wohnungsbestände ist aber in jedem Fall zu empfehlen. Für die Barrierearmut gibt es im Gegensatz zur Barrierefreiheit jedoch keine festgelegte Definition. Im Rahmen des Förderprogramms „Altersgerecht umbauen“ der KfW werden technische Mindestanforderungen als Grundlage für die Förderfähigkeit formuliert. Erfahrungen der befragten Marburger-Experten aber auch andere Wohnungsanbieter verweisen darauf, dass auch die Vorgaben der KfW häufig wirtschaftlich kaum darstellbar sind, sofern denn auch der Mietpreis stabil gehalten werden soll. Ein Beispiel eines Zusammenschlusses von zwölf kommunalen Wohnungsunternehmen zeigt auf, wie diese mit dieser Situation umgehen (vgl. Kapitel 7).

Die Erstellung eines Leitfadens mit Kriterien der barrierearmen Wohnraumbestandsanpassung würde auch in Marburg eine verlässliche Grundlage schaffen:

- Zum einen für Nachfrager, die anhand der Kriterien des Leitfadens direkt zuordnen können, ob eine Wohnung für sie in Frage kommt
- Zum anderen für Wohnungsanbieter, die ihre Wohnungen barrierearm anpassen wollen.

Wichtig ist, mit diesem Leitfaden auch bei den privaten Einzeleigentümern für die Bedarfe der Zielgruppe zu sensibilisieren. Ggf. könnte er für diese um eine Zusammenstellung möglicher Finanzierungsvarianten und Fördermöglichkeiten (z.B. Hinweise, vorgehen und Beratung zu kommunalem Förderprogramm und KfW) ergänzt werden.

Die Erstellung des Leitfadens zur Barrierearmut sollte unter Beteiligung verschiedener lokaler Akteure erfolgen, da er im Nachhinein im Rahmen eines Bündnisses bzw. einer Kooperation der Wohnungsanbieter umgesetzt wird. Daher sind insbesondere diese an der Erstellung zu beteiligen. Weitere wichtige Impulse können jedoch u.a. durch Vertreter der Betroffenenverbände und der freien Wohlfahrtspflege gegeben werden.

Aufweitung der kommunalen Förderprogramme „gebundener Wohnraum“ und „barrierearmer Umbau“

Um den Neubau von geförderten Wohnungen als auch den barrierearmen Umbau im Bestand zu forcieren hat die Universitätsstadt Marburg bereits vor einiger Zeit zwei Förderprogramme eingerichtet: Im Jahr 2014 standen für den geförderten Neubau preisgünstiger Wohnungen 300.000 Euro zur Verfügung. Die Nachfrage nach diesem Förderprogramm war in der Vergangenheit jedoch sehr gering. Daneben stehen nochmals 150.000 Euro für den barrierearmen Umbau zur Verfügung. Davon können barrierefreie Umbauten wie Rampen zu Hauseingängen, automatische Türen oder Badumbauten bezuschusst werden. Die Zuschüsse können bis zu 50% der Baukosten betragen. Beide Haushaltsansätze sind auch für die beiden kommenden Jahre beantragt worden.

Aufbauend auf dieses Vorgehen ist zu empfehlen, die vorhandenen Förderprogramme aufzuweiten. Bei der Schaffung barrierearmer und barrierefreier Wohnstandards ist der Abbau von Barrieren bei der Erschließung der Wohnung häufig eine besonders hohe finanzielle Belastung. Der Anbau eines Aufzuges umfasst im Schnitt Kosten in Höhe von 40.000 bis 50.000 Euro. Bei einer Zuschussförderung von z.B. 3.000 Euro pro erschlossener Wohnung kann für den Eigentümer bereits ein Großteil der Kosten gedeckt werden.

Zudem sollte insbesondere das Förderprogramm des barrierearmen Umbaus betreffend eine stärkere Öffentlichkeitsarbeit stattfinden. Ggf. ergeben sich auch aus der Bearbeitung des Leitfadens zum barrierearmen Umbaus weiterer Maßnahmen, die durch ein Programm gefördert werden könnten.

Aufbau einer Kooperation mit der Handwerkskammer und /oder Freiwilligenagentur, um Wohnraumanpassung in den Eigenheimbeständen zu forcieren

Wie die Auswertung der Einwohnerstatistik auf Ebene der Stadtteile gezeigt hat, ist ein hoher Teil gerade älterer Menschen auch in den Außenstadtteilen zu finden. Bei dieser Zielgruppe handelt es sich in der Regel um diejenigen, die in jungen Jahren mit ihrer Familie Eigentum z.B. in den Außenstadtteilen der Stadt gebildet haben. Auch in den Eigenheimen sind die Bewohner mit ihren Immobilien gemeinsam gealtert. Häufig finden sich auch hier Herausforderungen, die das Wohnen im Alter und die Selbstständigkeit beeinträchtigen können. Auch befragte Experten bestätigen die Bedarfe der Wohnraumanpassung in den Eigenheimbeständen. Häufig sind es gerade die sanitären Einrichtungen, die einem älteren Menschen das „Leben schwermachen können“ oder große Verletzungsrisiken bieten. Umbaumöglichkeiten und gerade die Übernahme eines Teils der Finanzierung durch die Pflegekassen sind vielen Haushalten unbekannt. Zudem zeigen Erfahrungen aus anderen Kommunen, dass es insbesondere die komplexe Antragstellung ist, die viele Haushalte von der Beantragung von Fördermitteln (der Pflegekassen oder auch der KfW) abhalten.

Mit dem Beratungszentrum (BiP) und der integrierten Wohnberatung bietet die Universitätsstadt Marburg bereits ein innovatives Angebot, das sowohl einen Ort der Begegnung als auch eine Anlaufstelle für Menschen ist, die Fragen zum Thema Pflege, Betreuung oder zum Wohnen im Alter haben. Das Angebot basiert jedoch auf einer Kommstruktur²⁷, so dass viele Haushalte, die ihren Unterstützungsbedarf selbst nicht erkennen, das Angebot kaum aufsuchen werden.

Um im Rahmen einer zugehenden Beratung weitere Haushalte zu erreichen, sollte versucht werden, eine Kooperation mit der Kreishandwerkerschaft Marburg aufzubauen. Durch Schulung der Sanitärbetriebe bez. Fördermöglichkeiten des barrierearmen Umbaus bez. der Beantragung von Fördermitteln könnten diese die Haushalte, die den Umbau eines Bades in Erwägung ziehen, unterstützen. Ein Mehrwert für die Handwerksbetriebe besteht darin, dass sie sich durch die zusätzliche Leistung von der Masse absetzen können. Ein ähnliches Vorgehen wird bereits seit einigen Jahren erfolgreich von der Handwerkskammer Düsseldorf und dem Handwerkszentrum Ruhr in Oberhausen durchgeführt. Gegründet wurde diesbezüglich ein Handwerkszentrum Wohnen im Alter, das neben Beratung und Weiterbildung für die Unternehmen auch eine Vermittlung von qualifizierten Betrieben übernimmt.²⁸

Auch eine Schulung der Ehrenamtlichen der Freiwilligenagentur wäre zu überdenken. Diese haben häufig aufgrund anderer Unterstützungsmaßnahmen bereits Kontakt und Zugang zur Wohnung hilfebedürftiger Menschen und können ggf. zusätzliche Unterstützungsmöglichkeiten identifizieren, die dem betreffenden Haushalt noch gar nicht bewusst sind. Bei entsprechender Schulung bzw. Information der Ehrenamtler können Tipps gegeben bzw. an professionelle Unterstützung wie im Rahmen des BiP´s vermittelt werden.

12.5. Schaffung barrierefreier Wohnungen als Beitrag zur Inklusion

Menschen mit Behinderung sollen und wollen über ihr Leben selbst bestimmen. Das Thema Wohnen betreffend wird es daher immer wichtiger, neben stationären Angeboten den Fokus stärker auf ambulante und auf dezentral gemeindeintegrierte Wohnformen zu legen. Die Schaffung dezentraler barrierefreier Wohnstrukturen kann einen wichtigen Beitrag zur Inklusion leisten. Ziel sollte es dabei sein, dass Menschen mit Behinderung, wie andere Menschen auch, in einem selbst gewählten Wohnraum so lange wie möglich selbstständig wohnen bleiben können. Neben zahlreichen weiteren Voraussetzungen z.B. öffentlichen Raum, Verkehrsinfrastrukturen, Medien, Strukturen der Rehabilitation, Pflege und Assistenz betreffend, kann der bedarfsgerechte Wohnraum eine entscheidende Rolle für die Selbstständigkeit eines Menschen spielen. Eine Aufgabe der Gesellschaft ist es, im Sinne der Inklusion Voraussetzungen in den verschiedenen Themenfeldern dafür zu schaffen, dass Menschen mit Behinderung ein ihren Wünschen entsprechendes Woh-

²⁷ Haushalte müssen aus eigener Initiative das Beratungsangebot aufsuchen

²⁸ Weiter Informationen auf der Website der Handwerkskammer Düsseldorf unter „Handwerkszentrum Wohnen im Alter“: <http://www.hwk-duesseldorf.de/artikel/willkommen-im-handwerkszentrum-wohnen-im-alter-31,231,691.html> letzter Zugriff 31.10.2014

nen ermöglicht werden kann. Die Schaffung barrierefreier Wohnungen leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Inklusion.

Im Neubau Signale setzen

Neben dem rein quantitativen Bedarf an Wohnungen in der Universitätsstadt Marburg bedarf es zudem qualitativer Anpassungen. Das Angebot an barrierearmen aber insbesondere an barrierefreien Wohnungen ist gering, die Nachfrage hoch. Um das Angebot auszuweiten empfiehlt es sich, insbesondere im Neubau auf die Einhaltung barrierefreier Standards zu achten, denn im Gegensatz zum barrierefreien Umbau erfordern der barrierefreie Neubau kaum einen finanziellen Mehraufwand. Während in Regionen mit Angebotsüberhängen häufig schon der Markt die Aspekte Barrierearmut und Barrierefreiheit erfordert, um eine Wohnung marktgängig zu machen, sind in angespannteren Marktlagen wie in der Universitätsstadt Marburg viele Akteure noch nicht für das Thema sensibilisiert. Im Neubau sind daher eindeutige Signale durch die Weiterentwicklung von Leuchtturmprojekten z.B. durch die GeWoBau zu setzen. Folgende zwei Ziele sind dadurch zu erreichen:

1. Ausbau des Angebots an barrierefreien Wohnungen
2. Sensibilisierung anderer Marktakteure. Der zu erwartende Vermarktungserfolg verdeutlicht zum einen den hohen Bedarf und die guten Vermietungschancen. Zum anderen wird ein gewisser Konkurrenzdruck auf andere Investoren aufgebaut, der zu einem „Nachahmen“ animieren kann.

Der Neubau barrierefreier Wohnungen sollte sich insbesondere auf kleine Wohnungen für Singles und Paare fokussieren. Neben älteren Menschen – die in der Regel alleine oder zu zweit wohnen – leben auch jüngere Menschen mit Behinderung häufig alleine oder ggf. zu zweit. Wie Experten bestätigten ist der Bedarf hier besonders hoch. Größere Wohnungen sollten jedoch nicht vergessen werden, um auch Familien, in denen z.B. ein Mitglied auf einen Rollstuhl angewiesen als auch Wohngemeinschaften (häufig bevorzugt um Kosten zu sparen) Wohnalternativen zu bieten. Einen besonderen Mehrwert bieten die Leuchtturmprojekte wenn sie zudem durch besondere Wohnformen ergänzt werden. Das betrifft z.B. das Gruppenwohnen, ein Wohnprodukt, das z.B. in NRW durch das Landesministerium auch im Bereich der Sozialen Wohnraumförderung gefördert wird und auf eine sehr gute Nachfrage trifft. Bei den Gruppenwohnungen handelt es sich um barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, die einen Betreuungsbedarf aufweisen, die aber selbstbestimmt zur Miete wohnen und ihre Pflege individuell über ambulante Dienste organisieren. Jeder Bewohner verfügt über einen individuellen Wohnbereich z.B. als Appartement oder als Wohn/Schlafraum. Zusätzlich gibt es Flächen für den Gemeinschaftsraum z.B. große Wohnküchen.²⁹

Ausschlaggebend ist, mit den Leuchtturmprojekten nicht nur spezielle Zielgruppen anzusprechen sondern eine gute Durchmischung der Bewohnerstruktur und so eine stabile Nachbarschaft und Gemeinschaft anzuschaffen. Vorteilhaft ist, die Leuchtturmprojekte im Rahmen der Quartiersentwicklungen (s.u.) zu installieren.

Initiierung von Quartiersentwicklungen

Früher war das Quartier noch der Handlungsrahmen, in dem die meisten täglichen Verrichtungen stattfinden haben. Dies hat sich durch die Funktionstrennung in den Städten seit der Industrialisierung verändert. Bei der Wohnstandortwahl ist es heute aber zunehmend wieder das Quartier und dessen besonderer Charakter oder spezifisches Merkmal, für die sich ein Mieter entscheidet. Aspekte wie Versorgungssicherheit und -qualität, Erreichbarkeit von Infrastrukturen, die Qualität von Nachbarschaften, Kinderbetreuungs- und Pflegeangebote aber auch Lifestyle und Ambiente des Wohnquartiers sind heute ebenso wichtige Nachfragekomponenten, wie Zustand und Ausstattung der Wohnung selbst.

²⁹ Vgl. <http://www.nrwbank.de/de/foerderlotse-produkte/Foerderung-von-Mietwohnraum-Gruppenwohnungen-Neubau/15355/nrwbankproduktdetail.html> letzter Zugriff Oktober 2014

Bei älteren Menschen nimmt der Aktionsradius häufig ab und das nähere Umfeld spielt eine immer größere Rolle im Alltag. Ähnliches gilt für Menschen mit körperlichen oder geistigen Handicaps. So wird das Quartier mit seinen Angeboten direkt vor der Haustür als Lebensmittelpunkt immer wichtiger, gerade auch unter dem Gesichtspunkt eines selbstständigen Lebens. Insbesondere ältere Menschen und Menschen mit Behinderung profitieren von einer ganzheitlichen Quartierentwicklung. Aber: Gute Versorgungsmöglichkeiten, barrierefreier Wohnraum und kurze Wege sprechen nicht nur ältere Menschen oder Menschen mit Bewegungseinschränkung an, sie sind für viele Zielgruppen förderlich. Ein altersgerechtes Quartier schließt andere Generationen demnach nicht aus, es ist vielmehr ein generationengerechtes Quartier.

Für die Universitätsstadt Marburg empfiehlt es sich aufgrund der voraussichtlichen Entwicklung der Altersstrukturen, sich zukünftig stärker auf ganzheitliche Quartiersentwicklungen zu fokussieren und dadurch attraktive Wohnstandorte für viele Zielgruppen aber insbesondere für eine alternde Bevölkerung zu schaffen. Für die Auswahl der zu entwickelnden Quartiere sollten verschiedene Kennzahlen berücksichtigt werden:

- Anteil älterer Menschen im Quartier: Mieter- und Haushaltsbefragungen zeigen immer wieder: Mehr als 80 Prozent der Menschen möchten gerne in ihrem Quartier bleiben.³⁰ Um generationengerechte Quartiere zu gestalten, ist es daher zunächst wichtig, die Quartiere auszuwählen, in denen der Anteil älterer Menschen bereits hoch ist bzw. Quartiere, in denen die Bewohnerschaft in den kommenden Jahren in das Seniorenalter hineinwächst.
- Anteil Bestandswohnungen der drei großen Wohnungsunternehmen: Die ganzheitliche generationengerechte Quartiersentwicklung erfordert die Kooperation unterschiedlicher Akteure. Grundlegend ist es natürlich erforderlich, die passende „hardware“, also einen barrierearmen bis barrierefreien Wohnungsbestand zur Verfügung zu stellen. Quartiere, in denen eins oder mehrere der drei großen Wohnungsunternehmen oder auch eine aktive Genossenschaft verstärkt Bestände aufweisen kann, bieten bezüglich der barrierearmen Anpassung der Wohnungsbestände größere Potenziale als die typischen Quartiere privater Einzeleigentümer.
- Nachverdichtungspotenziale: Neben der Bestandentwicklung bietet auch der Neubau einen besonderen Mehrwert bei der generationengerechten Quartiersentwicklung. Während sich im Bestand die Barrierefreiheit nur schwer bzw. mit hohem finanziellem Aufwand umsetzen sind, erfordert ein barrierefreier Neubau kaum Mehrkosten. Für die Quartiersauswahl ist es daher wichtig, auch Flächen für den Neubau zur Verfügung zu haben, um das bestehende Angebot mit neuen barrierefreien Qualitäten ergänzen zu können.
- Infrastrukturnähe: Zwar können durch die ganzheitliche kooperative Entwicklung von generationengerechten Quartieren zusätzliche Leistungen und Angebote geschaffen werden, die Erreichbarkeit von alltäglichen Infrastrukturangeboten wie Nahversorgung mit Lebensmitteln, Ärzte, Apotheken, Banken oder Postfilialen sind dennoch von grundlegender Bedeutung. Zu entwickelnde Quartiere sollten daher zumindest ein Basisangebot an Infrastrukturen in erreichbarer Nähe aufweisen.

Folgende Aspekte sollten bei der Entwicklung der Quartiere angestrebt werden:

- Wohnungsbestandsanpassung: In Kooperation mit den im Quartier ansässigen Wohnungsunternehmen und unter Berücksichtigung des zu erarbeitenden Leitfadens zur Barrierearmut möglichst viele Wohnungsbestandsanpassungen durchführen. Dabei könnten z.B. der Fokus der Barrierearmut auf die Erdgeschosswohnungen gelegt werden, während sich die Wohnungen der Obergeschosse (sofern kein Aufzug vorhanden ist) an jüngere Zielgruppen richten

³⁰ InWIS führt Mieter- und Haushaltsbefragungen in ganz Deutschland durch. Dabei werden pro Jahr mehrere Tausend Personen befragt. In der Regel geben 80-90 Prozent der Mieter über 60 Jahre (und sogar 95 Prozent der Mieter über 75 Jahre) an, dass sie gerne in ihrem Quartier, in dem sie jetzt schon wohnen, wohnen bleiben wollen.

könnten.

- Barrierefreiheit: Vorhandene Flächen zur Wohnbebauung sollten für den Neubau barrierefreier Wohnungen genutzt werden. Mit der Barrierefreiheit sollten unterschiedliche Angebote geschaffen werden, um auch möglichst vielen Zielgruppen den passenden Wohnraum anbieten zu können: Dazu zählt z.B. die „ganz normale“ barrierefreie Wohnung, wobei bei einem solchen Angebot immer darauf zu achten ist, diesen Wohnungen nicht von Anfang an den Charakter einer Pflegewohnung zu verleihen (z.B. durch offensichtliche Haltegriffe oder Notrufsysteme) sondern auf die Bedarfe der jeweiligen Haushalte einzugehen. Weiterhin können barrierefreie Wohnungen für Zielgruppen geschaffen werden, die nicht mehr alleine zurechtkommen oder die einen speziellen Pflege- und Unterstützungsbedarf aufweisen. Dazu zählen z.B. Wohngruppen, Senioren-WG´s oder auch ServiceWohnen/Betreutes Wohnen.
- Barrierefreiheit, Erreichbarkeit und Zugänge und Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld spielen eine ebenso wichtige Rolle.
- Haushaltsnahe Dienstleistungen und sowie der niedragschwellige Zugang zu entsprechenden Dienst- und Serviceleistungen (z. B. Bringdienste, Pflegestützpunkte im Quartier usw.) sind eine wichtige Voraussetzung für die Selbstständigkeit älterer Bewohner oder Bewohner mit Handicap. Ein Ansprechpartner, der über mögliche Hilfen informiert und vermittelt bietet einen besonderen Mehrwert.
- Der Ausbau und die Stärkung sozialer Kontakte durch ehrenamtliche Tätigkeiten (z.B. durch die Freiwilligenagentur), kirchliche und caritative Institutionen aber auch Vereine kann dazu beitragen, einer möglichen Vereinsamung durch im Alter oder im Fall persönlicher Einschränkungen schwächer werdender sozialer Netzwerke entgegen zu wirken. Unterstützend kann das Angebot eines offenen Treffpunkts im Quartier sein, z.B. in Form eines Gemeinschaftshaus/-raums oder eines Bewohnercafés. Innovative Wohnungsanbieter verfolgen zunehmend den Ansatz der Kooperation mit Sozialpartnern, die das Zusammenleben in der Gemeinschaft und den sozialen Zusammenhalt gezielt moderieren und unterstützen. Je nach Bedarfslage umfasst die Zusammenarbeit alle Bereiche des Lebenszyklus von Kinderbetreuung und Jugendarbeit bis hin zu Seniorenhilfe und Pflegeunterstützung.

Die Früchte erfolgreicher Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und Sozialpartnern liegen auf der Hand: Durch den Aufbau und Erhalt von sozialer und generationenübergreifender Vielfalt, bspw. Dank Aktivierung ausgewählter Beratungs- und Unterstützungsangebote in Kombination mit entsprechenden Wohnformen, entsteht eine Lebendigkeit, die Quartiere zu begehrten Wohnorten macht. Resultat sind stabile Nachbarschaften, hohe Anwohnerzufriedenheit, gesteigerte Lebensqualität und Selbstständigkeit und somit auch letztendlich eine Wertsteigerung der Wohngebäude.

Grundlegende Voraussetzung für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung ist, dass in jedem Quartier die individuelle Ausgangslage berücksichtigt wird und passgenaue Lösungen nach spezifischen Bedarfs- und Potenziallagen gemeinsam mit den Akteuren vor Ort entwickelt werden müssen. Diese müssen einerseits den Menschen und dem Standort gerecht werden und andererseits wirtschaftlich darstellbar sein. Die Lösungsansätze sind dabei so differenziert wie die Quartiere und die Bewohner selbst. Dabei nimmt die Wohnungswirtschaft als Akteur, der über das Thema barrierefreier Wohnraum hinaus und in Kooperation mit anderen Akteuren und den Kommunen agiert, eine zentrale Rolle in der Gestaltung dieses Prozesses ein.

12.6. Wohnalternativen für den Mittelstand schaffen

Eine oftmals vorgetragene Theorie zur Funktionsweise des Wohnungsmarktes ist die sog. „Filtering-Theorie“, dessen Ansatzpunkt die Qualität im Lebenszyklus einer Wohnung ist. Die lange Nutzungsdauer einer Wohnung führt zu Alterungs- und Abnutzungserscheinungen. Die Qualität der Wohnung sinkt, wenn der Filtering-Down-Prozess nicht durch Modernisierung aufgehalten wird, und der Qualitätsabstand zu den Neubauwohnungen nimmt zu. Einkommensstarke Wohnungsnachfrager wenden sich den höherwertigen Neubauwohnungen zu, während die von ihnen freigemachten Wohnungen Entlastungseffekte im mittleren und unteren Preissegment hervorbringen. Der Filtering-Down-Prozess endet mit dem Ausscheiden der Wohnungen aus dem Markt durch Abriss, Leerstand oder Zusammenlegung. Der Umfang der Entlastungseffekte hängt jedoch davon ab, wie viele Umzugsketten zwischen den räumlich und sachlich differenzierten Teilmärkten in Gang gesetzt werden und wie lang diese Umzugsketten sind, d. h. ob sie bis zu den minderverdienenden oder anderen Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt reichen.

In angespannten Märkten besteht ein Problem in unzureichenden Sickerffekten. Eine auf diesen Märkten aufgestaute Nachfrage reduziert die Reichweite der Umzugsketten. Ursachen sind zum einen ein Nachholbedarf im Wohnflächenkonsum und eine Zusatznachfrage durch Haushaltsneugründungen oder Zuzügen. Auch bislang aufgeschobene Haushaltsneugründungen junger Erwachsener oder eine Trennung von Paaren mit anschließend getrennten Wohnungen lassen die Sickerketten vorzeitig enden, wenn sich ein Nachholbedarf auch bei oberen oder mittleren Einkommensgruppen gebildet hat. Ein weiteres Hemmnis für Entlastungseffekte im unteren Preissegment ist der Umstand, dass der Wohnungsmarkt zumeist von oben bedient wird, also dort, wo die größte Kaufkraft herrscht. Dies erfordert besonders lange Umzugsketten und erhöht die Gefahr, dass diese aus besagten Gründen zwischendurch abbrechen.

In sachlicher Untergliederung des Wohnungsmarktes weisen Gespräche mit den lokalen Experten in Marburg darauf hin, dass es auch für Familien mit mittleren Einkommen nicht einfach ist, eine zielgruppengerechte Wohnung – im besten Fall zur Eigentumsbildung – in Marburg zu finden. Auch wenn die Gruppe der Familien demografisch bedingt eine schrumpfende Zielgruppe ist, so sind sie weiterhin ein wichtiger demografischer Motor für die Entwicklung der Universitätsstadt Marburg. Durch ein entsprechendes Angebot können

- Familienhaushalte wieder stärker in der Stadt gehalten werden.
- Die Erwerberhaushalte im mittleren Preissegment machen zudem Mietwohnungen frei. Kürzere Umzugsketten werden geschaffen und wirken sich damit auch positiv auf das Angebot an Wohnungen im unteren Preissegment aus.

Ziel sollte es daher sein, auch für die Gruppe der breiten Mittelschicht ein zusätzliches Angebot an Wohnraum zu schaffen.

Ausreichend Angebote zur Wohneigentumsbildung schaffen

Um das Nachfragepotenzial nach Eigenheimen zu befriedigen, ist es auch notwendig, Neubau zu betreiben. Zum einen zeigt sich der Angebotsmarkt seit einiger Zeit sehr angespannt, zum anderen orientiert sich nicht jeder Haushalt, der Eigentum bilden möchte im Bestand. Auch wenn in den kommenden Jahren durch den demografischen Wandel verstärkt ältere Eigenheime auf den Markt treten werden, ist dieses Potenzial nicht ausreichend – vor allem aus qualitativer Sicht – um die Nachfrage zu decken. Wenngleich ein Neubau auf der einen Seite die gesamte Bandbreite an Ausstattungsqualitäten und Preisniveaus bedienen sollte, um eine möglichst breite Käuferschicht zu erreichen, ist auf der anderen Seite vor allem die Gruppe der Mittelverdiener anzusprechen, für die aus Expertensicht ein besondere Bedarf am Markt gesehen wird. Bei dem sog. Mittelstand handelt es sich häufig um etablierte, im Berufsleben stehende Paare und Familien, die hinsichtlich ihrer Bonität als gut situiert bezeichnet werden können. Die Altersgruppe umfasst ca. 30 bis 50 Jahre. Bei den Familien leben häufig schon ältere Kinder. Ebenso umfasst diese Gruppe aber auch jüngere Paare und Familien mit kleineren Kindern, mit mittleren Einkommen, die oft noch am Anfang ihrer berufli-

chen Karriere stehen. Nachfragegerecht sind Doppelhaushälften und Reiheneigenheime für ca. 300.00 bis 350.000 Euro. Entscheidend ist auch hier die Lage, die zumindest über ein familiengerechtes Infrastrukturangebot verfügen sollte.

Neben den Eigenheimen werden bei der Gruppe der Familien auch urbanere Wohnformen immer beliebter. Ausschlaggebend dabei sind die zentrale Lage und die kurzen Wege zu den unterschiedlichsten Infrastrukturen. Daher sollten im Neubau des Geschosswohnungsbaus (zur Miete und als Eigentum) auch familien-gerechte Aspekte berücksichtigt werden. Hilfreich wäre die Erstellung einer Checkliste für familiengerechte Kriterien: z.B. ausreichend Wohnfläche, flexible Grundrisse, Frei- und Spielflächen, Sicherheit im Wohnumfeld, ausreichend Abstellflächen usw.

Mietwohnungen mit modernen Wohnqualitäten im mittleren Preissegment schaffen

Der Prozess der Umzugsketten bietet auch die Grundlage für die Empfehlung zur Schaffung zusätzlicher Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Als Zielgruppe sind mittelalte Paare und Singles definiert, z.B. diejenigen die ggf. ihr Studium vor kurzem in der Universitätsstadt Marburg abgeschlossen haben und in den Berufsalltag eingestiegen sind. Mit dem Abschluss der Ausbildung wird häufig eine neue sog. Wohnkarriere begonnen. Bei entsprechendem Angebot wird z.B. die Studenten-WG gegen eine eigene Wohnung getauscht oder getrennt lebende Paare beziehen eine gemeinsame Wohnung usw. Grundlage ist, dass der Zielgruppe aufgrund des Einstiegs in das Berufsleben ein größerer finanzieller Spielraum für die Anmietung einer Wohnung zur Verfügung steht. Bei einem engen Markt und entsprechend geringer Anzahl an Alternativen in den begehrten Lagen zeigen sich jedoch folgende Risiken:

- die Haushalte suchen eine Wohnalternative an anderen Standorten im Umland,
- die Haushalte verbleiben in ihrer preisgünstigen Wohnung trotz ihrer gestiegenen Kaufkraft.

Um zum einen die Berufseinsteiger weiterhin in der Stadt zu halten zum anderen aber insbesondere preiswerten Wohnraum wieder „frei“ zu machen, empfiehlt sich Schaffung eines zusätzlichen Angebotes an mittelpreisen Mietwohnungen bis ca. 8 Euro/m² Wohnfläche, mit modernen Ausstattungsstandards.

Förderung und Initiierung von Baugemeinschaften und Wohnprojekten

Durch den innovativen Charakter von Baugemeinschaften und Wohnprojekten, verbunden mit der Aufwertung und dem Umbau von Bestandsgebäuden oder durch den Neubau auf einer Brachfläche oder einer Baulücke, können mitunter auch schwierige Standorte für die Stadtentwicklung erschlossen werden. Aus kultureller Sicht zeichnen sich die Ergebnisse der Baugemeinschaften zumeist durch individuelle und hochwertige Baumaßnahmen aus und können so in positiver Art und Weise zur Baukultur beitragen. Aufgrund der individuell gestalteten Gebäude gelten die Ergebnisse von Baugemeinschaften als wichtige Impulse für künftige und innovative Lebensweisen und als experimenteller Wohnungsbau. Aus ökonomischer Sicht wird durch die Baumaßnahmen von Baugemeinschaften das regionale Baugewerbe gefördert. Mit der Bildung von privatem Wohneigentum können Bewohner an die Stadt gebunden werden, was im regionalen Städte-wettbewerb ein durchaus großer Standortvorteil sein kann. Dies betrifft vor allem junge Familien, die auf der Schwelle zur Eigentumbildung stehen, jedoch besondere Anforderungen an ihr potenzielles Wohnumfeld stellen. In Form von Baugemeinschaften können diese Bedürfnisse (zentrale Lage, Nähe zum Arbeitsplatz, kinderfreundliche Umgebung, Spielflächen, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen, Finanzierbarkeit des Bauvorhabens etc.) erfüllt werden, weshalb sich diese zu einer großen Nachfragegruppe bei Baugemeinschaften und Wohnprojekten entwickelt haben.³¹ Wohnprojekte hingegen können und sollten für die unterschiedlichsten Zielgruppen geschaffen werden: Generationenübergreifend gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen für Alleinerziehende, Barrierefreies Wohnen usw. Zusätzlich dienen Baugemeinschaften in Zeiten des demographischen Wandels als sinnvolle Alternative gegenüber traditionellen Wohnformen für Senioren. Sie bieten finanzielle Sicherheit im Alter, und durch Mehrgenerationenprojekte und eine barrierefreie Wohnungsausstattung kann die eigene Selbständigkeit möglichst lange erhalten bleiben. Baugemein-

³¹ Vgl. MBV 2009

schaften gelten daher als Initiative zum generationsübergreifenden Wohnen, dessen Ziel das Zusammenleben mehrerer unabhängiger und verschieden alter Personen unter einem Dach ist.³² Darüber hinaus stammen die Mitglieder einer Baugemeinschaft zumeist aus einem homogenen und stabilen sozialen Milieu, was das Konfliktpotential in der Nachbarschaft wesentlich verringern kann. Von diesen Einwohnern können somit positive Ausstrahlungseffekte auf das umliegende Quartier erwartet werden.

Baugemeinschaften und Wohnprojekte stehen häufig vor großen Herausforderungen, die es ihnen gerade an einem engen Markt wie Marburg schwer machen, das geplante Projekt umzusetzen. Herausforderungen sind u.a.

- Schwierige Grundstücksakquisition durch die Konkurrenz zu traditionellen Bauträgern,
- zumeist notwendige (temporäre) Moderation der Baugruppe, um eine handlungsfähige Gruppe mit ähnlichen Zielvorstellungen der einzelnen Mitglieder zu bilden,
- schwierige Darlehensbeschaffung, wenn sich die Gruppe gerade gegründet hat und noch Mitglieder fehlen, die das Vorhaben mit finanzieren,
- ein erforderliches Mindestmaß an Know-how für die Planungs- und Bauphase, so dass externe Dienstleister hinzugezogen werden müssen,
- Verzögerungen durch eine lange Planungsphase infolge der Beteiligung vieler Mitglieder und Individuen (bis zu 20% der Gesamtbauzeit).

Ausgehend von den genannten Potenzialen, die von Baugemeinschaften und Wohnprojekten ausgehen, ist es empfehlenswert, diese kommunal zu unterstützen:

- Politisches Signal geben: Zur Unterstützung von Baugemeinschaften müssen zahlreiche Akteure mobilisiert werden, die Interessenten unterstützen und Rahmenbedingungen schaffen, damit dieses Angebot überhaupt erst ermöglicht werden kann. Dazu ist eine breite Steuerung notwendig, die auch im politischen Raum durch eine entsprechende Positionierung verankert sein muss.
- Netzwerke schaffen: Um Akteure und Interessierte zusammen zu bringen, sowie potenzielle Unterstützer einzubinden, ist es notwendig, dass ein niedrigschwelliges Netzwerk durch die Verwaltung aufgebaut wird.
- Zentrale Koordination: Zur Realisierung der Ziele und der verstärkten Förderung von Baugemeinschaften und Wohnprojekten wird der Aufbau einer zentralen Koordinierungsstelle empfohlen, die sich um alle übergeordneten Fragen kümmert. Diese Stelle muss vor allem dadurch geprägt sein, dass sie eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den unterschiedlichen Stellen in der Verwaltung, aber auch zu den Marktakteuren und Vereinen gewährleistet. Es wird empfohlen, diese Stelle neutral bei der Verwaltung einzurichten.
- Grundstücke: Es müssen unterschiedliche Grundstücke, die für Baugemeinschaften und Wohnprojekte interessant sein könnten, identifiziert und bereitgestellt werden. Hierfür bieten sich Nachverdichtungspotenziale in der Universitätsstadt Marburg, darunter z.B. Baulücken oder ehemalige Gewerbeflächen aber auch bestehende Immobilien für Umnutzungsprojekte.

12.7. Fokus weiterhin auf die Innenentwicklung richten

Die Universitätsstadt Marburg betreibt in Anbetracht verschiedener gesellschaftlicher und stadtplanerischer Trends eine Stärkung der Kernstadt und des innerstädtischen Wohnens. Dazu beigetragen haben

³² Projektgemeinschaft für soziale und kulturelle Ziele e.V. 2009

- die zunehmende Beliebtheit innerstädtischer Wohnlagen durch die Präferenz einer wachsenden Zahl von Menschen für integrierte Wohnlagen und urbane Wohnstandorte. Zu den Nachfragern zählen nicht nur Ältere, die angesichts des demographischen Wandels an Umfang gewinnen, sondern alle Altersgruppen,
- die landes- und bundespolitischen Präferenzen für eine ressourcenschonende Flächenentwicklung, die auf die Inanspruchnahme von Freiflächen zugunsten des Recycling und der Konversion von Verkehrs-, Industrie- und Gemeinbedarfsflächen verzichten möchte,
- eine mitunter erschwerte Entwicklung von Freiflächen im Außenbereich aufgrund der Belange des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, des Klimaschutzes und der Erhaltung von Frischluftschneisen sowie einer aufwändigen (verkehrlichen und infrastrukturellen) Neuerschließung.

Die Fokussierung auf die Kernstadt bzw. integrierte Lagen auch in Cappel, Wehrda und Marbach ist aus gutachterlicher Sicht fortzuführen.

Kleinteilige Innenentwicklungspotenziale prüfen

Neben der Entwicklung von Konversionsflächen, ehemaligen Gemeinbedarfsflächen usw. sind auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale zu prüfen. Dazu zählt z.B. neben der behutsamen Ergänzung des Wohnungsbestandes durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Aufstockung von Staffelgeschossen auch die Nachverdichtung auf größeren Grundstücken. Insbesondere private Einzeleigentümer sind in diesen Prozess mit einzubeziehen und zu unterstützen. Häufig handelt es sich bei Privaten Einzeleigentümern um wohnungswirtschaftliche Laien mit wenigen Erfahrungen am Wohnungsmarkt. Um diese Eigentümer in den Prozess zu integrieren, ist eine umfangreiche Überzeugungs- und auch Informationsarbeit erforderlich. Insbesondere bedarf es einer planungsrechtlichen Beratung als auch an Unterstützung bez. der zielgruppenorientierten Ausgestaltung der neu zu schaffenden Wohnungen. Dies kann zum einen durch eine ausführliche Öffentlichkeitsarbeit z.B. durch Broschüren und Anleitungen zum Umbau bzw. Anbau im Geschosswohnungsbau geschehen. Auch die Einrichtung einer Beratungsstelle kann bei der Ansprache privater Einzeleigentümer sehr hilfreich sein. Inwiefern Umsetzungschancen durch die Nachverdichtung durch private Einzeleigentümer bestehen, kann im Rahmen eines Pilotprojektes bzw. einer Umsetzung von Quartiersentwicklungskonzepten getestet werden.

Weiterentwicklung der Quartiere der 1950er und 1960er Jahre

Ebenso wie die Nachverdichtung bergen die Geschosswohnungsbauquartiere der 1950er bis 1970er Baujahre Potenziale, neue Wohnqualitäten und moderne Ausstattungsstandards zu schaffen. Häufig bieten diese Quartiere aufgrund ihrer vielfach relativ geringen Verdichtung und der oftmals großen Abstandsflächen gute Bedingungen für eine behutsame Nachverdichtung. Häufig finden sich in diesen Quartieren noch die Erstbezieher, die gemeinsam mit der Wohnung gealtert sind. Zum einen bestehen in diesen Quartieren verstärkt Anpassungsbedarfe bez. der altersgerechten Gestaltung der Wohnung. Zum anderen entsprechen die Wohnungen bei Auszug oder Todesfall des langjährigen Mieters nicht mehr den Ansprüchen jüngerer nachrückender Haushalte.

Bei der Auswahl der weiter zu entwickelnden Quartiere ist eine Kooperation mit den aktiven Wohnungsunternehmen zu empfehlen. Zudem ist zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen die Potenziale in den jeweiligen Quartieren ausgeschöpft werden können:

- Ist z.B. die Nutzung von Wohnraumfördermitteln erforderlich bzw. sinnvoll,
- bietet sich die Erstellung eines vorangeschalteten Quartierskonzeptes an, um das Quartier ganzheitlich weiter zu entwickeln
- oder ist es z.B. erforderlich, baurechtliche Rahmenbedingungen anzupassen?

Neben dem Dachgeschossausbau und dem zusätzlichen Staffelgeschoss eignet sich in den 1950er bis 1970er Quartieren die Ergänzung bestehender Gebäude mit kleineren Neubaukomplexen auf den bisherigen Abstands- und Freiflächen. Im Hinblick auf die wachsende Bedeutung von Barrierearmut und Barrierefreiheit im Wohnen ist im Bestand eine Barrierearmut zu schaffen, während der Neubau möglichst barrierefrei konzipiert werden sollte. Die Verbindung der Bestandsgebäude und des Ergänzenden Neubaus (inkl. Aufzug) mit einem Laubengangsystem ermöglicht z.B. auch eine barrierefreie Erschließung der Bestandsgebäude.

12.8. Bereitstellung von ausreichend Wohnbauland

Voraussetzung für einen nachfragegerechten Wohnungsneubau und eine Intensivierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist die Ausweisung von Bauland in ausreichendem Umfang und die beschleunigte Entwicklung von Baugebieten, auf denen nennenswerte Geschosswohnungsbauteile realisiert werden können und die auch langfristig vorteilhafte Standortqualitäten besitzen.

Beschleunigte Entwicklung von Baugebieten

Um Baugebiete schneller zu entwickeln, ist jeweils ein Zwischenerwerb der Flächen zu überdenken. Für den kommunalen Zwischenerwerb von Flächen sollte geprüft werden, welche disponiblen Flächen des Landes, des Bundes, der Bahn AG oder von Privaten für einen Zwischenerwerb in Frage kommen und bei welchen Flächen sich eine Entwicklung durch den kommunalen Aufkauf beschleunigen würde. Der Erwerb verfolgt ausschließlich stadtentwicklungspolitische Ziele, die fiskalpolitischen Wirkungen müssen dafür in den Hintergrund treten und zusätzliche Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden.

Im Zuge der Bereitstellung von Baurecht durchlaufen potenzielle Wohnbauflächen mitunter aufwändige Prozesse der Baureifmachung. Dies ist dann der Fall, wenn eine Umlegung und / oder ein größerer Ausbau von Erschließungsanlagen notwendig, die politische Willensbildung aufwändig oder die Berücksichtigung der Belange der Fachämter umfangreich ist. Auf die Verfahrenslänge kann allerdings durch Prioritätensetzung und einen damit verbundenen, gesteuerten Einsatz von personellen und finanziellen Ressourcen Einfluss genommen werden.

Um die Voraussetzungen für eine Steigerung der Baufertigstellungen im sozialen Wohnungsneubau zu schaffen, sind Wohnbauflächen, die sich besonders für dieses Marktsegment eignen, prioritär zu entwickeln. Kriterien für eine Priorisierung sind:

- Flächen mit Eignung für den Geschosswohnungsbau,
- Flächen mit (ggf. anzukaufenden) städtischen Bodenanteilen,
- in Stadtteilen gelegen, die noch keinen besonders hohen Anteil an Sozialwohnungen bzw. einkommensschwachen Haushalten aufweisen,
- Flächen mit fußläufig erreichbarer Grundversorgung.

Für Investoren ist die Beschaffung von Baurecht von elementarer Bedeutung für die Legitimation des wohnungswirtschaftlichen Vorhabens. Er hat zuvor das Grundstück erworben, sein Vorhaben skizziert und von einem Architekten in Bauzeichnungen übersetzen lassen, sich über die Zulässigkeit von Bauvorhaben informiert und einen Finanzierungsplan erstellt. Er ist damit in planerische und finanzielle Vorleistungen getreten, was er auch weiterhin tun wird, wenn er einen Bauantrag stellt. Die zeitnahe und rechtssichere Bescheidung von Bauanträgen und Bauvoranfragen ist ein originäres Ziel der Bauaufsicht und des Fachdienstes Stadtplanung der Universitätsstadt Marburg. Sie ist ein mithin nicht zu unterschätzender Standortfaktor für das Investitionsklima einer Stadt. Und sie ist zudem ein Kostenfaktor, der kostengünstiges Bauen erschweren oder erleichtern kann.

Es ist zu empfehlen, zu prüfen, ob ausreichend personelle Kapazitäten im Fachdienst Stadtplanung vorhanden sind, um Klarheit, Schnelligkeit und Verlässlichkeit in der Bauprojektentwicklung zu schaffen bzw. zu erhalten. Denn gerade bei der Entwicklung von Konversionsflächen, ehemaligen Gemeinbedarfsflächen o.ä. ist der Aufwand der Entwicklung sehr hoch, da ggf. zunächst Altlasten beseitigt werden müssen oder zunächst ein Abriss erforderlich ist.

Erstellung eines Baulücken- Baulflächenkatasters für den verstärkten Bereich

Für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Wohnungsbaupolitik ist die Bereitstellung von ausreichend Wohnbauflächen in den benötigten Zeitfenstern, Teilmärkten und Wohnlagen von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Laut Angaben des Fachbereiches Stadtplanung können schätzungsweise bis zum Jahr 2023 rd. 1.500 Wohneinheiten in der Kernstadt und den verstärkten Bereichen errichtet werden. Um eine planvolle Entwicklung der Flächen zu forcieren, ist zu empfehlen, zunächst eine differenzierte Aufstellung der vorhandenen Potenzialflächen in der Kernstadt und den verstärkten Bereichen in Form eines Baulücken bzw. Baulflächenkatasters aufzustellen. Für die Außenstadtteile wurde ein ähnliches Kataster bereits für vorhandene Potenzialflächen und Baulücken erarbeitet. Für die Kernstadt und den verstärkten Bereich wird folgendes Vorgehen empfohlen:

- Zusammenstellung aller potentiellen Wohnbauflächen z.B. aus FNP, Flächen in der Entwicklung, Flächen mit Baurecht und ebenso bekannte Konversions- und ehemalige Gewerbeflächen die für eine Wohnnutzung umgenutzt werden sollen.
- Identifizierung der planerischen Herausforderungen der Flächen und Bestimmung des Realisierungszeitraums um einen Überblick darüber zu erhalten, welche Arbeitskapazitäten und Arbeitsschritte und ebenso welcher Zeitaufwand einzurechnen ist, um die betreffende Fläche zu entwickeln und in welchem Zeitraum mit der Potenzialfläche gerechnet werden kann.
- Grobe Strukturierung der jeweiligen Flächen nach Bebauungsart, um einen Überblick zu schaffen, wie viele Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und wie viele Eigenheime auf der jeweiligen Fläche geschaffen werden können.
- Prüfung, ob die vorhandenen Potenziale für die verschiedenen Bedarfssegmente ausreichend sind.
- Bei einem Mismatch die Vorhaben auf den vorhandenen Flächen anpassen z.B. zu Gunsten einer höheren Verdichtung oder einer anderen Verteilung auf die verschiedenen Marktsegmente.

12.9. Leerstand mobilisieren – vorhandene Wohnraumpotenziale aktivieren

Laut den Erhebungen des Zensus 2011 existiert eine Leerstand von rd. 880 Wohnungen (2,3%) in der Universitätsstadt Marburg. Wie sich der Leerstand auf die einzelnen Stadtbezirke verteilt, kann anhand der vorliegenden Zensusauswertungen noch nicht festgelegt werden. Ggf. werden diesbezüglich Zahlen im Rahmen der Veröffentlichung kleinräumiger Zensusdaten erscheinen. Im Rahmen der Expertengespräche haben jedoch zahlreiche befragte Akteure darauf verwiesen, dass der Leerstand – der mit 880 Wohnungen

nicht einmal die Höhe der Fluktuationsreserve erreicht – insbesondere in den Außenbezirken und teilweise auch in der Oberstadt zu finden ist. Die Aktivierung leer stehender Wohnungen bietet weitere Möglichkeiten, mehr Haushalte am Markt mit einer Wohnung zu versorgen.

Leerstand in den Außenbezirken mobilisieren

Der Leerstand in den Außenbezirken ist laut Einschätzung der befragten Experten vor allem auf die periphere Lage und das geringere Infrastrukturangebot zurück zu führen. Vor allem die Infrastruktur ist ausschlaggebend für die Zukunftsfähigkeit eines peripherer gelegenen Wohnstandortes. Um Leerstände in den Außenbezirken zu mobilisieren, sind daher in erster Linie die Standorte auszuwählen, die aufgrund ihrer Angebote die größten Zukunftschancen aufweisen. Der Fokus ist daher auf die Standorte zu richten, die zumindest noch eine Grundversorgung aufweisen. Für die Analyse und Auswahl dieser Standorte stellt der im Jahr 2009 erstellte Infrastrukturbericht eine wichtige Grundlage dar. Ausgewählte Fokusgebiete sind durch flankierende Maßnahmen zu stärken, so dass sie auch für weitere Zielgruppen als Wohnstandort in Frage kommen. Um die Lagegunst zu steigern, kommt insbesondere dem Ausbau des ÖPNV's eine besondere Bedeutung zu. Im Rahmen der Tätigkeit der Arbeitsgruppe „Studentisches Wohnen“ wäre zudem zu diskutieren, welche Standorte ggf. auch für die Zielgruppe der Studierenden in Frage kämen und welche Maßnahmen diesbezüglich erforderlich wären. Dazu könnte z.B. der Ausbau des Breitbandkabelnetzes zählen, um auch in den peripherer gelegenen Standorten die insbesondere (aber nicht nur) für Studierende wichtige Struktur einer schnellen Internetverbindung zu schaffen.

Mobilisierungsmöglichkeiten leer stehender Wohnungen in den verdichteten Bereichen prüfen

Die Ursachen für eine leerstehende Wohnung in den verdichteten Bereichen sind im Gegensatz zu den Außenbezirken nicht in einer fehlenden Nachfrage zu finden, sondern laut Experteneinschätzung vermutlich auf das mangelnde Interesse der Eigentümer zurückzuführen, die eine leerstehende Einliegerwohnung in einer selbst genutzten Immobilien nicht unbedingt vermieten wollen und auch finanziell nicht auf die Mieteinnahmen angewiesen sind. Inwieweit überhaupt Handlungspotenziale und Optionen bestehen, diese vermutlich leer stehenden Wohnungen zu aktivieren, kann nur im Rahmen eines externen Gutachtens geklärt werden. Ziel dabei sollte es sein, den Leerstand quantitativ zu definieren und auch von der erforderlichen Fluktuationsreserve abzugrenzen und weiterhin die Gründe zu eruieren bzw. zu belegen, um ggf. Handlungsoptionen entwickeln zu können, die Wohnungen dem Markt wieder zuführen zu können.

12.10. Verstetigung des Dialogs zwischen den Akteuren

Verstetigung der Kommunikationsstrukturen

Der kommunikative Prozess, der bereits vor der Erarbeitung der Wohnungsmarktanalyse mit dem Runden Tisch angestoßen wurde und der ein wichtiges Instrument zur Erarbeitung der Wohnungsmarktanalyse war, sollte auch für die Umsetzungsbegleitung erhalten bleiben. Die Stadtverwaltung der Universitätsstadt Marburg hat diesbezüglich bereits bei der letzten Veranstaltung des Runden Tisches im Oktober 2014 die teilnehmenden befragt, inwiefern diese sich zukünftig eine Beteiligung vorstellen könnten. Aus gutachterlicher Sicht wird vorgeschlagen, die Einbindung der verschiedenen Akteure weiterhin auf zwei Wegen zu beschreiben:

- Regelmäßige Veranstaltungen des Runden Tisches: Primäre Zielsetzung des Runden Tisches sollte die Information der Akteure und die Rückkopplung der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen sein. Zudem können neue Impulse für zu erarbeitende Themenstellungen und Projekte gesetzt und gelenkt werden. (Die Organisation und Prozessgestaltung erfolgt weiterhin über die Sozialplanung. Sie steht weiterhin als Ansprechpartner für den Runden Tisch und die Lenkungsgruppe zur Verfügung).
- Weiterführung und Einrichtung unterschiedlicher Arbeitsgruppen. Die einzelnen Arbeitsgruppen werden wie bisher aus verschiedenen Vertretern des Runden Tisches und der Stadtverwaltung gebildet. Die Gruppe sollte eine Größe von max. 10-12 Personen nicht übersteigen, um arbeitsfähig zu bleiben. Insbesondere folgende Themen sollten innerhalb der Gruppen erarbeitet werden.
 - Einrichtung einer Wohnungsmarktbeobachtung
 - Definition/Leitfaden Barrierearmut
 - Nachbarschaftliches/gemeinschaftliches Wohnen/Wohnprojekte

Wichtig ist, die Ergebnisse auch im Runden Tisch zurückzukoppeln und weitere Impulse mit einfließen zu lassen.

- Zudem erscheint die Einrichtung einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe als sinnvoll. Im Erarbeitungsprozess der Wohnungsmarktanalyse hat sich gezeigt, dass bereits eine Vielzahl an Projekten in der Universitätsstadt Marburg auf den Weg gebracht wurden, die eine wichtige Basis für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarkts bilden. Wichtig ist, sich noch stärker fachgebietsübergreifend in der Verwaltung über die unterschiedlichen Produkte wie z.B. den Infrastrukturbericht auszutauschen und zu informieren und damit eine größere Zahl an Multiplikatoren zu schaffen. Zudem erscheint auch die gemeinsame Evaluation einzelner Projekte sinnvoll, wie z.B. das kommunale Förderprogramm zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums aber auch zum barrierearmen Umbau im Bestand um auf Akzeptanz und Modifizierungsbedarfe rechtzeitig reagieren zu können.

Wichtig für die Effizienz der Arbeitsgruppen und auch den Runden Tisch ist die Zuarbeitung der Verwaltung in Form von Informationen z.B. zu Baulandpotenzialen, Rechtlichen Rahmenbedingungen usw.

Bei besonderen Thematiken empfiehlt es sich zudem, unterstützend weitere wissenschaftliche Fachgutachten erarbeiten zu lassen z.B. zum Thema Leerstandspotenziale in der Oberstadt bzw. der Kernstadt.

12.11. Verbesserung der Informationsbasis und Monitoring

Aufbau einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung

Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist es, die Wohnungsmarktentwicklung differenziert und zeitnah zu analysieren und Probleme rechtzeitig zu erkennen. Somit übernimmt die Wohnungsmarktbeobachtung die wichtige Funktion eines Frühwarnsystems, das zum einen Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt aufzeigt, und zum anderen anzeigt, wenn die analysierte Entwicklung nicht mehr mit den Annahmen übereinstimmt, die Grundlage für die Wohnungsmarktanalyse bzw. die Handlungsempfehlungen waren. In beiden Fällen ist auf Basis einer guten Informationslage zu entscheiden, ob steuernd auf die Marktentwicklung Einfluss genommen werden und hierbei die in der Handlungskonzept vorgeschlagenen und umgesetzten Maßnahmen modifiziert werden sollten.

Die Wohnungsmarktbeobachtung übernimmt die Aufgabe, rechtzeitig auf ggf. notwendige Korrekturen in den gesetzten Zielsetzungen und Maßnahmen aufmerksam zu machen.

Grundlage eines jeden Monitorings ist ein Satz aus Indikatoren, die laufend fortgeschrieben werden. Grundlage der Fortschreibung sind Daten aus dem kommunalen Verwaltungsvollzug, die ggf. durch andere Datenquellen, z.B. aus dem Grundstücksmarktbericht, ergänzt werden. Zur Ergänzung und Überprüfung der statis-

tischen Indikatoren dienen qualitative Informationen, z.B. Einschätzungen zum Wohnungsmarktgeschehen aus Sicht der lokalen Marktexperten, die zum späteren Zeitpunkt ergänzt werden können. Die Wohnungsmarktanalyse kann eine Grundlage für die Wohnungsmarktbeobachtung sein.

Aus der Beobachtung der Indikatoren über einen längeren Zeitraum hinweg lassen sich bisherige Entwicklungstrends erkennen und interpretieren. Aus den Gegenwartstrends können schließlich Schlussfolgerungen für zukünftige Entwicklungen gezogen werden, so dass die Wohnungsmarktbeobachtung die ihr zugewiesene Frühwarnfunktion ausüben kann.

Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung sollte ein besonderer Fokus auf den Themenbereich Barrierearmut und Barrierefreiheit gelegt werden. Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse konnte bereits ein Teil der barrierearmen und barrierefreien Wohnungen identifiziert werden. Für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit barrierearmen und barrierefreien Wohnungen ist ein stetiger Überblick über das Angebot von besonderer Bedeutung. Ggf. kann z.B. die Barrierefreiheit oder Armut bei der Bauantragsstellung abgefragt werden. Der Überblick hilft den Akteuren bei der Vermittlung und Nachfragern bei der Suche nach einer passgenauen Wohnung. Zudem können zukünftige Bedarfe besser abgeleitet werden.

Glossar

Angebotsquote: Die Angebotsquote gibt das Verhältnis zwischen Haushalten mit Niedrigeinkommen und preiswertem Wohnraum in Marburg wieder. Die Summe der als preiswert definierten Wohnungen in Marburg wird dazu der Zahl der Haushalte mit Niedrigeinkommen gegenüber gestellt. Für Marburg ergibt sich eine Versorgungsquote von rd. 62 Prozent.

Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf umfasst die Wohnungen, die als Ersatz für vom Markt abgegangene Wohnungen wieder neu geschaffen werden müssen. Unter den Abgang fallen z.B. Wohnungszusammenlegungen oder die Umwandlung von Wohnungen in Gewerbeeinheiten z.B. Nutzung als Anwaltskanzlei oder Arztpraxis usw. In anderen Kommunen zählt auch der Abriss zum Abgang von Wohnraum, dieser findet in Marburg jedoch nicht statt.

Fluktuationsreserve: Die Fluktuationsreserve ist notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig am Markt leer stehen. Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen

Hauptwohnsitz: Der Hauptwohnsitz ist die Wohnung, an dem sich die betreffende Person überwiegend aufhält. Mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen bilden die amtliche Einwohnerzahl. Sie sind entscheidend für z.B. Ausgleichszahlungen zwischen den Ländern, für den kommunalen Finanzausgleich oder die Einteilung von Wahlkreisen usw.

Haushalt mit Wohnungsbedarf: Ein Haushalt besteht aus einer oder mehrerer Personen. Die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf umfasst nur Haushalte mit einer eigenständigen Haushaltsführung, d.h. Personen in z.B. Pflegeheimen, Mutter-Kind-Heimen, JVA usw. werden bei der Haushaltszahl nicht berücksichtigt. Zu den Haushalten mit Wohnungsbedarf zählen aber auch diejenigen, die nur über einen Nebenwohnsitz in Marburg verfügen (z.B. ein Teil der Studierenden), Asylbewerber sowie ein Teil der Untermieterhaushalte.

Haushaltsverkleinerungsprozess: In Deutschland wird die Entwicklung der Haushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt.

Nachholbedarf: Der Nachholbedarf umfasst die Summe der Wohnungen, die im Basisjahr der Wohnungsbedarfsprognose am Markt noch geschaffen werden müssten, um alle potenziellen Haushalte mit einer Wohnung zu versorgen. Um den Nachholbedarf zu berechnen, werden Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Die Differenz bildet den Nachholbedarf. Das betrifft z.B. Personen, die aufgrund des engen Marktes noch bei ihren Eltern wohnen (aber mit eigenständiger Haushaltsführung) oder auch als Untermieter bei einem anderen Haushalt wohnen (→ mehrere Haushalte in einer Wohnung)

Nebenwohnsitz: Neben dem Hauptwohnsitz ist es möglich, einen oder mehrere Nebenwohnsitze anzumelden. In Marburg betrifft dies einen Teil der Studierenden. Da die An-/Ummeldung von Nebenwohnsitzen im Gegensatz zu den Hauptwohnsitzen keine finanziellen Folgen (z.B. Steuer) hat, ist die Statistik der Nebenwohnsitze als nicht exakt zu betrachten. Häufig sind noch Nebenwohnsitze von Personen gemeldet, die sich gar nicht mehr in der Universitätsstadt Marburg aufhalten. Für das Aufzeigen von Einwohnerentwicklungstrends ist die Zahl der Nebenwohnsitze daher als eine vorsichtige Größe zu interpretieren.

Verfügbarer Wohnungsbestand: Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die den Haushalten potenziell zur Anmietung zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht die sog. Freizeitwohnungen. Diese dienen dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken und werden nur im Urlaub bewohnt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind.

Wohnungsbedarfsprognose: Die Wohnungsbedarfsprognose berechnet den normativen Wohnungsbedarf in einer Stadt. Dabei wird die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf der Zahl des verfügbaren Wohnraums gegenübergestellt.

Zensus 2011: Der Zensus 2011 ist eine Volkszählung, die der Ermittlung der Einwohnerzahl sowie weiterer Kriterien dient. Der Zensus bildet die Grundlage für die Fortschreibung der amtlichen Einwohnerzahlen und findet regelmäßig statt (letzte Volkszählung im Jahr 1987). Die mit dem Zensus 2011 ermittelte Einwohnerzahl ist geringer als die bislang in der amtlichen Statistik geführte Zahl. Zurückzuführen ist dies auf unterschiedliche Gegebenheiten im Meldeverhalten. So wurden zahlreiche Personen, die z.B. in das Ausland ausgewandert oder zurückgekehrt sind, nicht in der Statistik abgemeldet, da aus den Kommunen außerhalb Deutschlands keine Meldepflicht für einen Umzug besteht. So haben sich über die Jahre seit 1987 einige Einwohner in der Statistik gesammelt, die gar nicht mehr in Marburg leben. Dieser Prozess hat sich für ganz Deutschland gezeigt. Bei der Betrachtung von Entwicklungstrends können daher Daten aus dem Jahr 2011 nicht mit zurück liegenden Daten verglichen werden. Einwohnerdaten des Jahres 2011 können nur mit nachfolgenden Jahren (da diese die gleiche Fortschreibungsbasis nutzen) verglichen werden.

Literaturverzeichnis

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung(Hg.) 2002: Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 - 2000. Bonn
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Bonn (=Forschungen 142)
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2009: Stadt als Wohnort für Familien. Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“. Berlin.
- Deutsches Studentenwerk 2012: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden 2012.
- Deutsches Studentenwerk 2013: Wohnraum für Studierende – statistische Übersicht - 2013
- Deutsches Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung; Bundesministerium für Bildung und Forschung (2014): Bildungsentscheidungen von Studienberechtigten – Studienberechtigte 2012 ein halbes Jahr vor und ein halbes Jahr nach Schulabschluss; Hannover
- Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Universitätsstadt Marburg : Immobilienmarktbericht. Jahre 2009 bis 2014
- Institut für Wohnen und Umwelt; VdW südwest (HG.) (2014): Regionaler Konjunkturbericht 2013 Mittelhesischer Wohnungsmarkt
- Konferenz der Kulturminister der Länder in der Bundesrepublik Deutschland 2012: Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen 2012-2025 – Fortschreibung – Stand 24.1.2012. Berlin
- Projektgemeinschaft für soziale und kulturelle Ziele e.V. (Hg.) 2009: Baugemeinschaften. <http://termine.projektgemeinschaft.de/p/impressum.html> [06.12.2010]
- Magistrat der Universitätsstadt Marburg 2003: Marburg 2020 – Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf. Schriften zur Marburger Stadtentwicklung
- Magistrat der Universitätsstadt Marburg 2004: Marburg 2020 – demografischer Wandel. Schriften zur Marburger Stadtentwicklung
- Magistrat der Universitätsstadt Marburg 2009:Infrastrukturbericht 2009.
- Magistrat der Universitätsstadt Marburg 2013: Sozialbericht der Universitätsstadt Marburg 2013
- Magistrat der Universitätsstadt Marburg (verschiedene Jahre): Marburger Zahlen. Schriften zur Marburger Stadtentwicklung
- Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2007: Neue Wohnprojekte für ältere Menschen. Gemeinschaftliches Wohnen in Nordrhein-Westfalen. Beispiele und Wege zur Umsetzung. 8. Aufl. Düsseldorf
- Schneider, Heidrun / Franke, Barbara, Deutsches Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (HG.) 2014: Bildungsentscheidungen von Studienberechtigten. Hannover

